

**КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ
"О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН"**

Комментарий
Под общей редакцией
И.А. Алтухова

Комментарий подготовлен сотрудниками
Комитета Государственной Думы
по аграрным вопросам

Редакционная группа:

И.А. Алтухов, государственный советник Российской Федерации 3 класса, доктор экономических наук, профессор;

Н.И. Калинин, государственный советник Российской Федерации 2 класса.

Коллектив авторов:

И.А. Алтухов, государственный советник Российской Федерации 3 класса, доктор экономических наук, профессор – введение, ст. 1 – 3, 35 – 41, 46 – 51;

В.С. Вернигора, депутат Государственной Думы Федерального Собрания РФ – предисловие;

Н.И. Калинин, государственный советник Российской Федерации 2 класса – ст. 12 – 15, 26, 28 – 34;

Н.В. Тарцан, советник Российской Федерации 1 класса – ст. 20 – 25, 27, 52 – 55;

А.А. Удачин, советник Российской Федерации 1 класса, кандидат экономических наук – ст. 4 – 11, 16 – 19, 42 – 45.

ПРЕДИСЛОВИЕ

Наиболее массовой сферой индивидуальной деятельности граждан является ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Вместе с тем именно в этой сфере много чиновничьего произвола. Об этом свидетельствуют многочисленные письма, поступающие от граждан в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Наиболее распространенным нарушением прав граждан является принуждение к перерегистрации садоводческих товариществ в потребительские и даже производственные кооперативы. Встречаются случаи, когда суды относят садоводческие товарищества к общественным организациям.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" четко определил право граждан самостоятельно и добровольно выбирать в рамках Закона организационно – правовую форму ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства – товарищество, кооператив или партнерство.

Много нареканий вызывают бюрократические правила приватизации гражданами своих земельных участков, установленные органами местного самоуправления. Законом определен минимальный перечень документов, предоставляемых в органы местного самоуправления. Теперь чиновники не смогут требовать необоснованно расширенного списка документов, справок, разрешений и согласований в связи с процедурой приватизации земельного участка. Это сохранит средства и нервы граждан.

Известно, что многие садоводы, огородники и дачники нуждаются в средствах на возведение и ремонт жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков. Этим целям могут служить создаваемые садоводами, огородниками и дачниками на добровольных началах фонды взаимного кредитования и фонды проката. В них до 50 процентов должны составлять вложения федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, предприятий и организаций. Фонды взаимного кредитования и фонды проката осуществляют свою деятельность на основе уставов, утвержденных учредителями. Предусматриваются многие другие формы поддержки ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Садовые и дачные земельные участки служат местом отдыха граждан. В этих целях на земельных участках они могут возводить жилые строения. Если последние отвечают требованиям, предъяв-

ляемым к жилым помещениям, они могут быть переоформлены в жилые дома с правом регистрации проживания в них.

В Законе достаточно полно изложены нормы, регулирующие управление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями. К органам управления относятся: общее собрание членов объединения, правление, председатель правления, ревизионная комиссия, комиссия по контролю за соблюдением законодательства. Изложены их компетенция и ответственность за нарушение устава объединения и законодательства.

Закон разработан Комитетом Государственной Думы по аграрным вопросам при участии экспертов Правительства Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, Министерства сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации, Российской академии сельскохозяйственных наук, Института государства и права Российской академии наук, Московской областной Думы, Московского союза садоводов, Московского союза дачных кооперативов, Межрегиональной ассоциации "Садовод и закон".

Настоящим Законом не заканчивается работа над созданием законодательства для садоводов, огородников и дачников. Предстоит разработать законопроекты, регулирующие особенности оборота садовых, огородных и дачных земельных участков, налогообложения и другие вопросы.

В.С.ВЕРНИГОРА,
депутат Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации,
Председатель подкомитета
по многоукладной экономике
и социальному развитию села

ВВЕДЕНИЕ. О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РАЗВИТИЯ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В Российской Федерации большой популярностью среди городских жителей пользуется ведение коллективного и индивидуального садоводства, огородничества и дачного хозяйства. В эту сферу деятельности вовлечено около 22,5 млн. семей или 70 млн. граждан.

Особенно высокий экономический и социальный престиж имеет садоводство. Только за 1991 – 1996 гг. число семей, занятых ведением садоводства, увеличилось с 8,5 до 15 млн. или на 76,5 процента. Площадь земельных участков под коллективными садами граждан возросла до 1347,7 тыс. га, средний размер одного садового участка составляет 9 соток (900 кв. м).

Садовые участки граждан выполняют две функции: служат источником важных продуктов питания и загородной базой отдыха индивидуального (семейного) пользования. Первая функция носит преимущественно потребительский характер.

В настоящее время садоводы выращивают 52 процента плодов и ягод от общего их количества, производимого в стране.

Городские жители проявляют интерес к ведению огородничества. В 1991 – 1996 гг. число семей, занятых огородничеством, увеличилось с 4,5 до 7,0 млн. или на 55,5 процента. Под огородами граждан занято 576,6 тыс. га, средняя площадь одного участка возросла до 8 соток (800 кв. м).

Огородники и садоводы производят на своих земельных участках 17 – 20 процентов картофеля и 23 процента овощей от общего их производства в стране.

Земельные участки для ведения огородничества выполняют в основном одну функцию – служат источником важных продуктов питания для семьи. Эта функция носит преимущественно потребительский характер.

В Российской Федерации 82 тыс. семей ведет дачное хозяйство. Их число за последние 7 лет увеличилось в 3 раза.

Первоначально дачи служили загородной базой отдыха индивидуального (семейного) пользования. Земельные участки под дачи предоставлялись в соответствии с Постановлением СНК СССР от 21 июня 1945 г. N 1466 генералам до 1,25 га, старшим офицерам – до 0,75 га. В 1956 г. предельные размеры дачных участков уменьшены до 0,3 га, в 1960 г. – до 0,15 га.

Земельные участки для ведения дачного хозяйства стали предоставляться не только военным, но и известным артистам, писателям, выдающимся ученым и другим деятелям, а с 1991 года – всем желающим гражданам Российской Федерации.

Со временем дачные участки стали служить не только загородной базой отдыха индивидуального (семейного) пользования, но и источником продуктов питания (фруктов, ягод, овощей). Идет процесс перерегистрации дач в садовые участки и наоборот. Площадь одного дачного земельного участка составляет в среднем 15 соток (1500 кв. м.).

В последние годы земельные участки предоставляются гражданам для ведения садоводства и дачного хозяйства в собственность. Возникло новое качество экономических отношений в этой сфере деятельности. Назрел вопрос о введении права частной собственности на огородные участки, которые до принятия настоящего Закона предоставлялись только в аренду или пользование.

По этим причинам необходимо совершенствовать правовое регулирование ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства в целях повышения эффективности использования земли и ее охраны, защиты прав и законных интересов садоводов, огородников и дачников, установления разумной материальной и административной ответственности за нарушение законодательства.

В СССР и Российской Федерации за последние 30 лет издано около 170 нормативных правовых актов, регулирующих земельные, имущественные и организационные отношения в коллективном садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве. Важно знать основные их положения с целью сохранения преемственности не утративших своего значения правил ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства в новых социально – экономических условиях как на федеральном уровне, так и в субъектах Российской Федерации.

Постановление Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 12 апреля 1965 г. N 453 обязало органы исполнительной власти автономных республик, краев, областей, советы профсоюзов, руководителей и профсоюзные комитеты предприятий, учреждений и организаций всемерно поощрять коллективное огородничество, отводить предприятиям, учреждениям и организациям земельные участки под коллективные огороды рабочим и служащим из расчета до 0,15 га на семью (на поливных землях участки сокращаются наполовину), организовывать продажу семенного и посадочного материала, огородного инвентаря, удобрений и ядохимикатов, обеспечивать подачу воды для полива, вспашку и обработку земельных участков, транспортировку рабочих и служащих на огороды, а также посевного, посадочного материала, выращенного урожая за счет средств огородников по действующим тарифам, организовывать коллективное хранение картофеля и овощей в приспособленных для этих целей помещениях предприятий, учреждений и организаций, привлекать специалистов для обучения граждан агротехнике выращивания овощей и картофеля.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 14 сентября 1977 года N 843 "О личных подсобных хозяйствах колхозников, рабочих, служащих и других граждан и коллективном садоводстве и огородничестве" предусматривалось увеличение производства и продажи строительных материалов и сборных садовых домиков рабочим и служащим – членам садоводческих товариществ (кооперативов), расширение (до полного удовлетворения потребностей) производства и продажи посадочного материала плодовых и ягодных культур, винограда, семян и рассады овощных культур, садово – огородного инвентаря.

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 января 1981 г. N 27 расширило перечень услуг, оказываемых садоводам и огородникам. Органам государственной власти, предприятиям и организациям было поручено организовать продажу личным подсобным хозяйствам, садоводам и огородникам упаковочного материала, средств малой механизации, минеральных удобрений, ядохимикатов в расфасованном виде, торфа, навоза, известковых материалов. Установлено, что выполнение строительных, мелиоративных, дорожных, ремонтных работ, а также работ по электрификации, водоснабжению, по борьбе с вредителями и болезнями растений осуществляется по договорам с правлениями садоводческих товариществ и гражданами.

Разрешалось вводить в штат органов государственной власти СССР, союзных республик, краев, областей, автономных республик, районов, городов, Центросоюза должности специалистов по организации ведения гражданами личных подсобных хозяйств, коллективного садоводства и огородничества.

Предусматривалось решить вопрос о создании прокатных пунктов сельскохозяйственного инвентаря и необходимой техники для оказания помощи гражданам в обслуживании личных подсобных хозяйств, коллективных садов и огородов, издавать необходимые пособия для граждан.

На Министерство сельского хозяйства СССР и его органы на местах возлагалась координация работ по организации ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства и огородничества, по оказанию агрохимической, зооветеринарной и другой помощи, по осуществлению контроля за фитосанитарным состоянием приусадебных земельных участков и коллективных садов и огородов.

Ставилась задача принять неотложные меры и повсеместно создать такое общественное мнение, при котором граждане ощущали бы, что, занимаясь огородничеством и садоводством, они делают полезное, государственное дело.

В 1983 году была разрешена продажа садоводам, дачникам и огородникам столярных изделий, санитарно – технического и другого оборудования и материалов, полученных при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых домов, зданий и сооружений, которые повторно не используются в жилищно – коммунальном хозяйстве, а также материалов и оборудования, не используемых пред-

приятными и организациями (письмо Министерства торговли СССР и Госкомцен СССР от 27 декабря 1983 г.).

Вместе с этим нормативные акты предусматривали ограничения на размер земельных участков для ведения садоводства, на возведение летних садовых домиков, на отпуск строительных материалов и привлечение строительных организаций для строительства летних садовых домиков, на предоставление кредита членам садоводческого товарищества. Одним из таких актов является Постановление Совета Министров СССР от 29 декабря 1984 г. N 1286 "Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества".

В нем определено, что в коллективных садах членам садоводческих товариществ земельные участки выделяются в размере от 400 до 600 кв. м. Конкретные размеры земельных участков в указанных пределах определялись органами, предоставляющими предприятиям, учреждениям, организациям земельные участки под коллективное садоводство, в том числе и профсоюзными комитетами этих юридических лиц, исходя из количества очередников, наличия и качества земель.

Освоение территории коллективного сада можно было начинать только после утверждения исполнительными комитетами районного, городского Совета народных депутатов, на территории которых находится садоводческое товарищество, проекта ее организации и застройки.

Члены садоводческого товарищества и коллектива огородников обязаны рационально и высокоэффективно использовать выделенные им земельные участки для производства фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции.

Министерству сельского хозяйства СССР поручалось утвердить нормативные требования по организации территории садоводческих товариществ, а Государственному комитету по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР – по ее застройке, а также проектированию и строительству на территории садоводческих товариществ зданий и сооружений.

Возведенные летние садовые домики и хозяйственные строения должны были приниматься в эксплуатацию комиссиями, образуемыми исполнительными комитетами районных, городских Советов народных депутатов, на территории которых находятся садоводческие товарищества, в порядке, установленном Советами Министров союзных республик.

Летние садовые домики не предназначались для постоянного проживания и не включались в жилищный фонд.

Запрещались отпуск материалов и предоставление транспортных средств и механизмов по заниженным ценам и тарифам, незаконное использование рабочей силы, а также незаконное привлечение неспециализированных строительных организаций для строительства летних садовых домиков и других строений на садовых участках.

Органам исполнительной власти поручалось обеспечить строгий контроль за соблюдением действующего порядка определения цен на продаваемые населению излишки, неиспользуемые, некондиционные и бракованные строительные материалы и конструкции, имеющиеся на предприятиях и организациях, независимо от их подчиненности, и на материалы и конструкции, получаемые при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых домов, зданий и сооружений, а также за соблюдением установленного порядка продажи этих материалов и конструкций населению.

Предприятиям и организациям разрешалось выдавать кредиты членам садоводческих товариществ на приобретение или строительство летних садовых домиков и на благоустройство садовых участков под личные обязательства заемщиков.

Предоставленный кредит взыскивался досрочно, если член садоводческого товарищества возвел либо возводит летний садовый домик и другие строения без надлежащего согласования проекта или с отступлением от установленных норм.

Постановлением Совета Министров СССР от 15 мая 1986 г. N 575 "О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами" введены ограничения на передачу дач, садовых домиков в аренду. Предложено организовать учет лиц, сдающих жилые помещения, дачи, садовые домики в поднаем (наем), обеспечить строгое соблюдение ими требований законодательства, регулирующего вопросы поднайма (найма) жилья с тем, чтобы исключить личную наживу в ущерб интересам общества.

Важное значение для развития садоводства имело Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 г. N 1079. Оно предусматривало:

- возможность организации садоводческих товариществ для колхозников, работников совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, проживающих в жилых домах многоэтажной застройки;
- строительство садовых домиков и хозяйственных строений на земельных участках в соответствии с типовыми и индивидуальными проектами;
- предоставление членам садоводческих товариществ кредита на строительство садовых домиков и благоустройство садовых участков в размере до 5 тыс. руб. с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения кредита;
- осуществление приемки в установленном порядке от садоводческих товариществ на баланс районных энергетических управлений линий электропередач напряжением 6 – 10 киловольт низковольтных линий электропередач и трансформаторных подстанций, подключенных к электрическим сетям и электростанциям государственных энергосистем;

- расширение объема и видов платных услуг садоводам и огородникам, развитие кооперативной и индивидуальной деятельности;
- проведение смотров и конкурсов на лучший садовый и огородный участок, организацию ярмарок, пропагандирующих передовой опыт;
- проведение всесоюзных смотров садоводов и огородников с подведением итогов на ВДНХ СССР, республиканских, краевых, областных выставках с поощрением победителей.

Законом СССР "О кооперации в СССР" от 26 мая 1988 года установлено, что потребительские кооперативы удовлетворяют потребностям своих членов и других граждан в торговом и бытовом обслуживании, а также членов кооперативов в жилищах, дачах и садовых участках, гаражах и стоянках для автомобилей, в социально – культурных и других услугах. Наряду с указанными функциями потребительские кооперативы могут также развивать разнообразную производственную деятельность, т.е. быть кооперативами смешанного типа (ст. 3). Садоводческие и садово – огороднические товарищества являются составной частью системы кооперации (ст. 52).

Постановлением Совета Министров РСФСР от 5 июля 1989 года N 216 "О дополнительных мерах по развитию личных подсобных хозяйств граждан, коллективного садоводства и огородничества, подсобных сельских хозяйств предприятий, организаций и учреждений, расширению кооперации предприятий промышленности и сельского хозяйства" разрешено увеличивать в необходимых случаях размер садового участка, выделяемого члену садоводческого товарищества, до 10 соток (1000 кв. м.) с учетом состава семьи, а также местных условий.

Закон СССР "О собственности в СССР" от 6 марта 1990 года установил, что в собственности граждан могут находиться: дачные, садовые дома, насаждения на земельном участке, средства производства для ведения садоводства, огородничества, произведенная продукция и полученные доходы, иное имущество потребительского и производственного характера (ст. 7).

Законом РСФСР "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 года определено, что в собственность граждан могут передаваться земельные участки для ведения садоводства, животноводства, а также для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства. На этих земельных участках собственники вправе возводить жилые дома и хозяйственные постройки (ст. 4).

Для ведения садоводства и животноводства в собственность граждан было решено бесплатно передать все ранее предоставленные земли, а также вновь предоставляемые малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и нарушенные земли.

Земельным кодексом РСФСР от 25 апреля 1991 года было определено, что за плату земельные участки передаются в собственность граждан для садоводства и животноводства в случаях предоставления для этих целей продуктивных сельскохозяйственных угодий (ст. 7).

Законом Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства" от 23 декабря 1992 года предоставлено право собственности на землю и для ведения дачного хозяйства. Этим же Законом разрешено продавать земельные участки независимо от сроков приобретения прав собственности на продаваемый земельный участок в пределах норм предоставления земельных участков.

Граждане, имеющие земельные участки, размеры которых превышают предельные нормы, во всех случаях сохраняют право пожизненного наследуемого владения или пользования частью земельного участка, превышающей установленные предельные нормы. При этом граждане вправе приобретать данную часть земельного участка в частную собственность по договорной цене.

Постановлением Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 30 мая 1993 г. N 503 утвержден порядок купли – продажи земельных участков гражданами.

Важно отметить, что Правительством Российской Федерации ставилась задача в основном обеспечить потребность граждан в садовых и огородных земельных участках (Постановление от 30 мая 1991 г. N 300).

Отношениям в сфере садоводства, огородничества и дачного хозяйства все больше придается рыночный характер. Указом Президента Российской Федерации "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27 октября 1993 года N 1767 установлено, что граждане и юридические лица – собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями.

Граждане и юридические лица могут образовывать совместную или долевую собственность путем добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных долей.

Вместе с этим Гражданский кодекс Российской Федерации от 21 октября 1994 г. установил, что земли и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (ст. 129).

Правительством Российской Федерации утвержден порядок предоставления гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также для ведения садоводства, огородничества и животноводства (Постановление от 22 февраля 1991 г. N 110). Порядок преду-

сматривает выделение земельных участков, предназначенных для обеспечения потребностей жителей городов, извещение населения о наличии, месте нахождения и размерах земельных участков для садоводства, огородничества и животноводства, подачу заявлений гражданами в органы местного самоуправления о предоставлении им земельных участков, подбор земельных участков с учетом имеющихся земельных фондов для указанных целей и пожеланий граждан, рассмотрение заявлений органами местного самоуправления и принятие решений в 3-недельный срок с момента подачи заявления, отвод земельного участка в натуре и выдачу правоустанавливающих документов. К сожалению, Постановлением от 26.02.92 N 119 Правительство Российской Федерации отменило шесть из одиннадцати пунктов данного Порядка, в основном касающихся предоставления земельных участков жителям столиц субъектов Российской Федерации.

Важной является процедура разработки схем размещения коллективных садов края, области, республики, автономного округа. Такая процедура разработана с использованием опыта размещения коллективных садов в стране. Она одобрена Научно – техническим советом Госагропрома СССР и утверждена Госагропромом СССР 1 сентября 1986 г. в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР "О мерах по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества" от 15 мая 1986 г.

В соответствии с указанными нормативными актами схемы размещения коллективных садов должны разрабатываться во всех краях, областях, республиках, автономных образованиях. Схемы предназначены для решения вопросов отвода земель, они служат основой для определения объемов по строительству подъездных автомобильных дорог, объектов электроснабжения, связи, производству индивидуальных садовых домов, установлению потребностей садоводческих товариществ в семенах, посадочном материале, удобрениях, рабочем инвентаре и т.п.

Схему составляют с учетом современного и перспективного использования земель, развития агропромышленного комплекса и других отраслей народного хозяйства, требований о водоохранных зонах рек, водохранилищ, других водоемов.

Схему разрабатывают на перспективу и ближайшее пятилетие с учетом полного удовлетворения потребностей граждан в садовых участках. Через каждые 5 лет в схему вносят необходимые уточнения.

Потребности граждан в садовых участках, как правило, удовлетворяют за счет земельных ресурсов области (края, республики, автономного образования). В отдельных случаях допускают размещение коллективных садов на землях смежных областей (краев, республик, автономных образований). Все проработки выполняются в схеме области (края, республики, автономного образования), жителям которой предоставляются садовые участки.

При составлении схемы выполняют следующие виды работ:

- устанавливают общую потребность в садовых участках в области (крае, республике, автономном образовании);
- изучают фактическую обеспеченность граждан садовыми участками и размещение коллективных садов;
- определяют потребность в садовых участках по периодам на расчетную перспективу;
- разрабатывают предложения по оптимальному размещению коллективных садов;
- выявляют и обследуют конкретные земельные участки, которые пригодны для ведения садоводства, и определяют их качественную характеристику;
- распределяют отобранные под коллективные сады земельные участки между городами, поселками городского типа и районами крупных городов.

Схему составляют в такой последовательности:

- подготовительные работы;
- полевые обследования;
- разработка схемы;
- согласование, рассмотрение, утверждение схемы и изготовление документов.

Работы, связанные с составлением схемы, выполняются за счет государственных ассигнований на землеустроительные работы.

Утвержденные в установленном порядке схемы становятся основой для отвода земель для коллективного садоводства и разработки проектов организации территории коллективных садов и их застройки.

Разработаны и утверждены Госагропромом СССР 22 июля 1986 г. и Госстроем СССР 11 декабря 1986 г. нормативные требования, которые регламентируют организацию территории при составлении проектов организации и застройки территории коллективных садов.

Составление проектов производят после предоставления в установленном порядке земельных участков. При предоставлении земельных участков под коллективные сады выполняют расчеты, обосновывающие их площадь и конфигурацию, и разрабатывают схему организации территории.

Предварительную общую площадь территории коллективного сада рассчитывают по формуле:

$$П = К \times Р \times Д,$$

где: П – общая площадь земельного участка коллективного сада; К – количество земельных участков; Р – размер земельного участка, выделяемого члену садоводческого товарищества; Д – повышающий коэффициент на земли общего пользования, который принимается равным: для малых коллективных садов (от 30 до 100 садовых участков) – 1,25, для средних (от 101 до 300) – 1,22, для крупных (свыше 301) – 1,19.

При необходимости проведения мелиоративных работ по осушению и орошению земель, создания водоемов или при уклоне территории свыше 8 град. общая площадь земельного участка для коллективного сада увеличивается на 5 процентов.

Границы коллективного сада устанавливаются с учетом создания землепользований правильной конфигурации, совмещая их с естественными рубежами местности. При этом учитываются интересы местного населения, предприятий, организаций, учреждений (доступность к водным источникам, лесным массивам, к дорогам и другим объектам общего пользования).

Проект организации и застройки территории коллективного сада составляется на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком и утвержденного органом местного самоуправления того муниципального образования, на территории которого находится садоводческое товарищество.

При организации коллективного сада разрабатывают основные мероприятия по освоению территории и охране природы, выделяют зону индивидуальных садовых участков с дорогами и проездами и зону общего пользования.

К мероприятиям по освоению территории коллективного сада относятся: осушение и орошение, культуртехнические работы, рекультивация нарушенных земель, нанесение плодородного слоя почвы, террасирование крутых склонов, выполаживание оврагов и балок, известкование и гипсование, защита от эрозии, подтопления, засоления, предотвращение оползневых процессов, природоохранные мероприятия, разработка мероприятий по эффективному использованию земель.

Под садовые участки отводят максимально возможную часть территории, составляющую не менее 75 процентов расчетной площади.

Конфигурацию садовых участков устанавливают по возможности прямоугольной с соотношением сторон, близким к 2 х 3.

Внутренние дороги и проезды рекомендовалось проектировать шириной 6 – 8 м в красных линиях с минимальным радиусом поворота 6,5 м. Профиль и уклоны дорог должны обеспечивать сток поверхностных вод со всей территории коллективного сада. Поперечные проезды между группами индивидуальных участков устанавливают не более чем через каждые 400 м.

В зоне общего пользования, сформированной из нескольких участков, размещают дом правления с медпунктом, артезианскую скважину, шахтные колодцы, детские игровые и спортивные площадки, магазин, автостоянки, фрукто- и овощехранилища, склады удобрений и химикатов, площадки для газовых баллонов, сбора мусора, помещения для хранения средств пожаротушения и другие сооружения.

При отсутствии постоянного источника водоснабжения на территории коллективного сада предусматривают создание водоемов в противопожарных целях.

С мест строительства дорог, зданий и сооружений плодородный слой почвы снимают и используют для улучшения малопродуктивных земель на садовых участках.

Расположенные на территории коллективных садов участки леса и отдельные деревья, которые подлежат охране, отмечают на проектном плане и передают садоводческим товариществам на хранение.

Организацию территории коллективного сада отображают на графических материалах: схема размещения коллективных садов на территории района в масштабе (М) 1:50000 – 1:100000, план своевременного использования территории с планировочными ограничениями – М 1:10000 – 1:25000, проектный план организации территории – М 1:1000 – 1:2000, чертеж перенесения проекта на местность – М 1:1000 – 1:2000.

При размещении группы коллективных садов на общем земельном массиве разрабатывают взаимоувязанные проекты организации и застройки их территорий.

В случае организации коллективного сада на нескольких разобщенных, близко расположенных земельных участках составляют единый проект их организации и застройки.

Проект организации и застройки территории коллективного сада утверждает орган местного самоуправления того административного района, на территории которого создается садовое товарищество.

Оригинал проекта со всеми дополнительными материалами хранят в проектной организации. Изготовленные проектной организацией 4 экземпляра копий проекта организации и застройки коллективного сада передают:

- органу местного самоуправления – 2 экз.;
- садоводческому товариществу – 1 экз.;
- предприятию, организации, учреждению, при котором создано садоводческое общество – 1 экз.

С 1986 года Государственный банк СССР в соответствии с решением Правительства СССР предоставлял долгосрочные кредиты на приобретение и строительство садовых домиков и благоустройство садовых участков сроком до двух лет. За пользование кредитом граждане уплачивали Сбербанку СССР 3 процента, а при просроченной задолженности – 6 процентов годовых. Сбербанку было предоставлено право в судебном порядке взыскивать досрочно задолженность по ссудам, используемым не по целевому назначению, с начислением 12 процентов годовых.

Ссуды выдавались под обязательства ссудозаемщиков. Нетрудоспособным гражданам разрешалось выдавать ссуды под поручительство трудоспособных граждан.

Участники Великой Отечественной войны и лица, приравненные к ним, а также жены (мужья) участников Великой Отечественной войны, совместно с ними проживающие, освобождались от уплаты процентов по ссудам, полученным на приобретение и строительство садовых домиков и на благоустройство садовых участков.

В 80-е годы садоводам предоставляли льготы по плате за электроэнергию (на уровне сельских потребителей), оказывали услуги при продаже садоводами выращенной продукции и др. В то же время они платили символический налог за землю.

В 90-е годы садоводы и садоводческие товарищества платят различные налоги, взносы во внебюджетные фонды, пошлины.

Так, садоводы, огородники и дачники платят земельный налог. Его величина зависит от размера участка, качества почвы и местоположения. Они платят налог на добавленную стоимость в размере 20 процентов стоимости электроэнергии и приобретаемых материалов и оборудования.

Садоводы, огородники и дачники перечисляют в бюджет подоходный налог в размере 12 процентов, удерживаемый из зарплаты лиц, работающих по договору найма в садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан.

Садоводы и дачники платят налог на имущество, находящееся в собственности. Налог на строения, помещения и сооружения уплачивается по ставке 0,1 процента от их инвентаризационной стоимости.

В соответствии с законом садоводы и дачники уплачивают налог с имущества, переходящего физическим лицам в порядке наследования и дарения.

Садоводческие товарищества уплачивают от начисленной заработной платы наемных работников в пенсионный фонд 21,6 процента, в фонд медицинского страхования – 3,6, в фонд социального страхования – 5,4, в фонд занятости – 2, транспортный налог – 1, на содержание милиции – 1 процент. Всего садоводческие товарищества уплачивают налогов около 40 процентов от суммы взносов садоводов. Кроме того, садоводы и дачники уплачивают пошлины за нотариальные действия, совершаемые нотариальными конторами и местными администрациями, платят за изготовление планов (чертежей границ) земельных участков, налог на денежную выручку, полученную от продажи выращенной продукции, земельного участка и др.

Большие расходы несут садоводы и дачники на строительство садовых домов, дач и других строений и сооружений, на благоустройство земельных участков, на проезд до садовых участков и обратно.

Ведение садоводства и дачного хозяйства стало дорогим занятием, настолько дорогим, что многие граждане выходят из садоводческих товариществ и дачных кооперативов в надежде уменьшить налоговое бремя или отказываются от земельных участков.

Учитывая экономическую и социальную значимость дальнейшего развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства в стране, Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" призван содействовать ведению гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства путем расширения прав по совершенствованию организационно – правовых форм садоводческих, огороднических и дачных объединений, предоставления прав по созданию добровольных объединений взаимопомощи, оказания поддержки государственными органами власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями и учреждениями ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, сохранения и правового закрепления лучших традиций в этой сфере деятельности граждан.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" определяет долгосрочную социальную политику государства по обеспечению граждан экологически чистыми фруктами, ягодами, овощами собственного производства, созданию загородных баз отдыха индивидуального (семейного) пользования, превращению нашей страны в цветущий сад.

И.А.АЛТУХОВ,
доктор экономических наук,
профессор

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН

Принят
Государственной Думой
11 марта 1998 года

Одобен
Советом Федерации
1 апреля 1998 года

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

огородный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально – хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее – садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

вступительные взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации;

членские взносы – денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения;

целевые взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования;

паевые взносы – имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования;

дополнительные взносы – денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива.

В статье даны определения основных понятий, используемых в данном Федеральном законе.

Садовый земельный участок предоставляется гражданину или приобретается им для выращивания интенсивных сельскохозяйственных культур (преимущественно плодовых, овощных, бахчевых и ягодных). Если садовый земельный участок не используется в указанных целях в течение трех лет, то он может быть изъят у гражданина в порядке, установленном ст. 284 и 287 ГК РФ и ст. 35 Конституции Российской Федерации.

Одновременно садовый земельный участок служит базой отдыха индивидуального (семейного) пользования. В этих целях на земельном участке может возводиться капитальное жилое строение без права регистрации проживания в нем. Эта норма действовала в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 29 декабря 1984 года N 1286 "Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества". Этим Постановлением было определено: "Летние садовые домики не предназначены для постоянного проживания и не включаются в жилищный фонд". Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" развил эту норму. Статьей 9 указанного Закона установлено, что если жилое строение на садовом земельном участке отвечает требованиям нормативов, предъявляемых к жилым помещениям, то гражданин вправе переоформить его в качестве жилого дома. После такого переоформления у гражданина возникает право регистрации проживания в нем.

Огородный земельный участок до принятия настоящего Закона предоставлялся из государственных и муниципальных земель в соответствии с зонированием территории на праве аренды и временного пользования. Его можно было использовать для выращивания овощей, картофеля, бахчевых и ягодных культур. На таких земельных участках не допускалось выращивание многолетних плодовых деревьев и возведение капитальных жилых строений и жилых домов. Органы местного самоуправления могли принимать решение о предоставлении или непредоставлении огороднику права возведения временных построек индивидуального или общего пользования для отдыха, укрытия от непогоды, а также хозяйственных строений и сооружений для хранения огородного инвентаря и других целей.

При прекращении права аренды огородного земельного участка или временного пользования возведенные на нем временные строения и сооружения подлежали сносу владельцем этих строений и сооружений или за его счет без возмещения их стоимости.

Такой порядок пользования огородным земельным участком, предоставленным из земель государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 68 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 года.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" дополнил указанный порядок нормой, согласно которой при отпадении условий, вызвавших установление ограничений прав на огородный земельный участок, предоставленный из государственных и муниципальных земель, он может быть предоставлен в собственность, пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование в порядке, установленном ст. 8, 14, 28 данного Закона.

Дачный земельный участок предоставляется гражданину или приобретается им в целях отдыха с правом возведения жилого дома и регистрации проживания в нем или жилого строения без права регистрации проживания в нем. Если гражданин в течение трех лет не построил жилого дома или жилого строения на дачном земельном участке, то он может быть изъят у него в порядке, установленном ст. 284, 287 ГК РФ и ст. 35 Конституции Российской Федерации.

Если на дачном земельном участке имеется жилое строение, которое отвечает требованиям нормативов, предъявляемых к жилым помещениям, то гражданин в соответствии со ст. 9 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" вправе переоформить его в качестве жилого дома. После такого переоформления у гражданина возникает право регистрации проживания в нем.

На дачном земельном участке гражданин вправе выращивать плодовые, ягодные, овощные и другие интенсивные сельскохозяйственные культуры.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный некоммерческий потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) настоящий Федеральный закон относит к некоммерческим организациям в соответствии со ст. 6, 50, 116, 291 ГК РФ и Федеральным законом "О некоммерческих организациях". Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается гражданами в целях удовлетворения их материальных и социальных потребностей путем содействия его членам в решении хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, в организации активного отдыха и приобщения детей к труду. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение не относится к общественным организациям, которые создаются для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей в соответствии со ст. 117 ГК РФ и Федеральным законом "Об общественных объединениях".

Вступительные взносы членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения используются для изготовления документов, материалов, технических условий, разра-

ботки проектов, планов, чертежей, смет, указанных в ст. 32 настоящего Федерального закона, для выноса в натуру проекта организации и застройки территории объединения, установления границ земельных участков на местности, для подготовки и издания устава объединения, книжки члена объединения, пропуска на вход (въезд) на территорию объединения, для оформления другой документации. Внесение вступительных взносов является обязательным условием для принятия в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Членские взносы членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения необходимы для выплаты заработной платы работникам объединения (председателя правления, кассира, электрика, сторожа и др.), на оплату электроэнергии и других текущих расходов объединения, а также на создание имущества общего пользования в порядке, установленном п. 2 ст. 4 настоящего Закона. Ежегодное внесение членских взносов является обязательным условием сохранения прав на участие в деятельности объединения в соответствии с пп. 1, 2 п. 1 ст. 19 настоящего Федерального закона, на пользование услугами и льготами, предусмотренными уставом объединения.

Целевые взносы членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства необходимы для создания (приобретения) объектов общего пользования (конторы, системы электроснабжения, системы водоснабжения, системы газоснабжения, дорог, ограждения, водоемов, противопожарных объектов, детских и спортивных площадок и др.). Целевые взносы дают право на пользование указанными объектами в порядке и на условиях, установленных уставом объединения.

Паевые взносы вносят члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на создание (приобретение) имущества общего пользования, перечисленного в понятии "Целевые взносы". Размер паевых взносов, состав и порядок их внесения членами потребительского кооператива, ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов указываются в уставе потребительского кооператива в соответствии со ст. 116 ГК РФ. Паевой взнос члена потребительского кооператива дает право на долю (пай) в имуществе кооператива, на участие в его деятельности и на пользование объектами кооператива в порядке и на условиях, установленных его уставом.

Дополнительные взносы вносят члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса на покрытие образовавшихся убытков при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива. В случае невыполнения этой обязанности членами потребительского кооператива кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов в соответствии со ст. 116 ГК РФ. Члены потребительского кооператива несут субсидиарную (долговую) ответственность по его обязательствам и в том случае, когда часть его членов отказалась вносить дополнительные взносы.

Статья 2. Предмет регулирования и область действия настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон использует нормы других отраслей права, комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Земельные отношения, возникающие в связи с созданием садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, а также в связи с деятельностью таких объединений, настоящий Федеральный закон регулирует в той мере, в какой они не урегулированы законодательством Российской Федерации.

2. Настоящий Федеральный закон применяется по отношению ко всем садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, создаваемым на территории Российской Федерации, а также по отношению к ранее созданным садоводческим, огородническим и дачным товариществам и садоводческим, огородническим и дачным кооперативам.

Комментарий к статье 2

1. Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" является комплексным правовым актом. В нем использованы отдельные нормы Конституции Российской Федерации, гражданского, земельного, градостроительного, административного, трудового, семейного, жилищного, уголовного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды и др. Закон регулирует земельные отношения в той мере, в какой они не урегулированы другими законами Российской Федерации. К ним относятся зонирование территорий и предоставление садовых, огородных и дачных земельных участков (гл. III), особенности приватизации и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков (гл. VI), организация и застройка территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (гл. VII).

2. Настоящий Закон применяется по отношению к созданным до 23 апреля 1998 года (дата официального вступления Закона в силу) 22,5 млн. садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, а также по отношению ко всем садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, создаваемым на территории Российской Федерации после 23 апреля 1998 года.

Статья 3. Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства

Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским, земельным, градостроительным, административным, уголовным и иным законодательством Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Комментарий к статье 3

Садоводы, огородники и дачники в своей деятельности должны руководствоваться настоящим Федеральным законом и нормами федеральных законов и иных нормативных правовых актов, приведенных в приложениях данного сборника. В равной степени гражданам необходимо руководствоваться законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Глава II. ФОРМЫ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья 4. Формы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

2. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица. Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов такого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому товариществу в соответствии со статьями 35, 36 и 38 настоящего Федерального закона, прочие поступления. Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным уставом такого товарищества задачам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязательствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

3. Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива посредством объединения паевых взносов создается имущество общего пользования, находящееся в собственности такого кооператива как юридического лица. Часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд.

Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким партнерством на взносы его членов, является собственностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства как юридического лица.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, и такое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

Комментарий к статье 4

Садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан по своему правовому статусу являются некоммерческими организациями.

Родовым признаком любой организации является цель (характер) ее деятельности. Одна из особенностей деятельности некоммерческих организаций установлена п. 1 ст. 50 ГК РФ. Она состоит в выполнении функций, не связанных с получением прибыли. При этом источники финансирования деятельности некоммерческих организаций не имеют значения. Некоммерческая организация может находиться и на самофинансировании за счет получаемых ею доходов от своей деятельности. Гражданский кодекс Российской Федерации не запрещает такой организации получать прибыль от вспомогательной предпринимательской деятельности, которую она (организация) не вправе распределять между своими участниками.

Законодатель в соответствии с ГК РФ расширил перечень организационно – правовых форм некоммерческих организаций, которые могут добровольно и самостоятельно выбрать граждане при создании садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Кроме потребительского кооператива могут создаваться некоммерческие товарищества и некоммерческие партнерства. При этом законодатель использовал положения ст. 6 ГК РФ, которая устанавливает возможность применения принципа аналогии закона. В случае некоммерческого товарищества использована аналогия со ст. 291 ГК РФ "Товарищество собственников жилья" и Федерального закона "О товариществах собственников жилья" от 15 июня 1996 года N 72-ФЗ.

Партнерство как форма некоммерческого объединения садоводов, огородников или дачников соответствует перечню форм некоммерческих организаций, содержащихся в ст. 8 Федерального закона "О некоммерческих организациях" от 12 января 1996 года N 7-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (п. 3 ст. 50) установил, что юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в других формах, предусмотренных законом.

Таким образом, перечень организационно – правовых форм некоммерческих организаций, установленный ГК РФ и настоящим Законом, не является исчерпывающим (закрытым).

2. Пункты 2 – 4 ст. 4 настоящего Закона устанавливают особенности имущественных отношений, возникающих при образовании той или иной формы некоммерческого объединения садоводов, огородников и дачников.

Так, в некоммерческом товариществе (п. 2 ст. 4) имущество общего пользования (приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов членов товарищества) является совместной собственностью его членов.

В соответствии со ст. 253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по решению общего собрания при согласии всех участников, выраженном в письменной форме.

Вместе с тем некоммерческое товарищество как юридическое лицо может владеть имуществом, созданным за счет средств специального фонда. Такой фонд формируется по решению общего собрания товарищества и является его собственностью как юридического лица.

Специальный фонд составляют вступительные взносы, часть членских взносов, часть доходов от хозяйственной деятельности, все средства, предоставленные некоммерческому товариществу в соответствии со ст. 35, 36, 38 настоящего Федерального закона, и все прочие поступления.

Вступительные взносы используются для изготовления документации (см. ст. 1 и комментарий к ней), которая является собственностью товарищества как юридического лица. Часть членских взносов и часть доходов от хозяйственной деятельности по решению общего собрания товарищества могут использоваться на создание и содержание обособленного имущества общего пользования, которое становится собственностью товарищества как юридического лица. Средства, предоставленные безвозмездно органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями, а также другие субсидии и пожертвования используются на создание обособленного имущества общего пользования, которое становится собственностью товарищества.

Товарищество отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

3. При образовании потребительского кооператива его члены, объединяя паевые взносы, создают имущество общего пользования, находящееся в собственности кооператива как юридического лица. При этом часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд, обеспечивающий стабильность существования объединения.

Размер, состав паевых взносов и порядок их внесения в соответствии с п. 2 ст. 116 ГК РФ должны быть предусмотрены уставом кооператива. В соответствии с п. 5 ст. 116 ГК РФ доходы кооператива, полученные от предпринимательской деятельности, могут распределяться между его членами. Данное правило не соответствует п. 1 ст. 50 ГК РФ, согласно которому некоммерческие организации не вправе распределять полученную прибыль между участниками такой организации. Каких-либо указаний на возможность изъятия из этого правила в ГК РФ нет. Тем не менее норму п. 5 ст. 116 ГК РФ следует трактовать как исключение из правила, установленного п. 1 ст. 50 ГК РФ.

Термин "доходы", употребленный в ГК РФ, следует понимать как прибыль, полученную потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности. При этом распределению между членами потребительского кооператива может подлежать та часть прибыли, которая осталась у кооператива после расчетов с бюджетом и внесения иных обязательных платежей.

Указание в ГК РФ на распределение доходов между членами кооператива не означает, что они не вправе в уставе кооператива или решениях общего собрания членов кооператива предусмотреть иной порядок использования полностью или частично прибыли кооператива. Например, члены кооператива вправе направить прибыль на создание и обновление основных фондов кооператива, их ремонт, на социальные нужды и другие общие для всех членов кооператива цели. В противном случае ни у одного кооператива нет будущего.

Особенностью имущественных отношений в садоводческом, огородническом и дачном потребительском кооперативе является то, что члены такого кооператива обязаны ежегодно покрывать убытки (в случае возникновения таковых) посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную (долговую) ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. Причем в соответствии с п. 4 ст. 116 ГК РФ члены кооператива обязаны вносить дополнительные взносы в соответствии с данными, отраженными в ежегодном балансе кооператива. Дополнительные взносы должны быть внесены в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса. Условие о размере указанных взносов и порядке распределения обязанностей по их внесению устанавливается уставом потребительского кооператива. Если не все члены кооператива внесут дополнительные взносы, то остальные члены солидарно несут субсидиарную (долговую) ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Следует отметить, что содержащееся в ч. 2 п. 4 ст. 116 ГК РФ положение о субсидиарной ответственности членов кооператива по его обязательствам нельзя толковать расширительно. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает обязанность членов кооператива только по внесению дополнительных взносов для покрытия убытков, установленных в ежегодном балансе кооператива, а не для выполнения текущих обязательств кооператива.

К возложению на членов кооператива обязанности вносить дополнительные взносы для покрытия убытков кооператива следует прибегать только тогда, когда иные возможности покрытия убытков исчерпаны.

Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность только в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого члена кооператива. По смыслу ст. 116 ГК РФ такая ответственность не применяется, если дополнительные взносы не внесены всеми членами кооператива. В этом случае кредиторы могут потребовать в судебном порядке признания кооператива несостоятельным.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве в соответствии со ст. 26 Федерального закона "О некоммерческих организациях" источниками формирования имущества в денежной и иных формах являются:

- а) регулярные и единовременные поступления от учредителей (членов);
- б) добровольные имущественные взносы и пожертвования;
- в) выручка от реализации товаров, работ, услуг;
- г) доходы, получаемые от собственности партнерства;
- д) другие не запрещенные законом поступления.

В соответствии со ст. 35, 36, 38 настоящего Закона источником формирования имущества могут служить средства, предоставленные партнерству органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями.

Порядок регулярных поступлений от учредителей (членов) определяется учредительными документами партнерства.

В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве имущество общего пользования является собственностью партнерства как юридического лица.

Члены партнерства и само партнерство как юридическое лицо не связаны жесткими взаимными имущественными обязательствами. Члены партнерства не отвечают по обязательствам партнерства, а партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона "О некоммерческих организациях" некоммерческое партнерство вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано. Полученная партнерством прибыль от хозяйственной деятельности не подлежит распределению между учредителями (членами) и направляется на текущие нужды и создание имущества общего пользования.

Статья 5. Наименование и место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение имеет наименование, содержащее указание на его организационно – правовую форму и характер его деятельности и соответственно слова "некоммерческое товарищество", "потребительский кооператив", "некоммерческое партнерство".

2. Место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определяется местом его государственной регистрации, если в соответствии с законом уставом такого объединения не установлено иное.

Комментарий к статье 5

1. Наименованием садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является название, под которым указанное объединение приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права, несет обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

Иметь наименование в соответствии со ст. 54 ГК РФ означает одновременно право и обязанность: право юридического лица на выбор наименования с соблюдением требований закона (ч. 2 п. 2 ст. 1, ст. 10 ГК РФ); обязанность юридического лица иметь наименование, позволяющее его идентифицировать в гражданском обороте (ч. 1 п. 2 ст. 52 ГК РФ). Наименование садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу присваивается учредителями (участниками) и должно содержать указание на некоммерческий характер деятельности объединения, а также на организационно – правовую форму объединения.

Так, настоящий Закон устанавливает, что наименование объединения должно содержать слова "некоммерческое товарищество" или "потребительский кооператив" либо "некоммерческое партнерство".

В наименовании объединения, кроме обязательных текстов, возможно использование словесных и цифровых обозначений, направленных на индивидуализацию данной организации в среде юридических лиц с одинаковой организационно – правовой формой или характером деятельности. В качестве разновидности таких словесных обозначений может рассматриваться сокращенное наименование юридического лица.

2. Место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет значение для определения правоспособности его как юридического лица, подсудности споров, по которым оно выступает в качестве ответчика, а также для решения вопросов, связанных с уплатой налогов и обязательных платежей неналогового характера.

Известны два способа определения места нахождения юридического лица: первый – по месту нахождения постоянно действующего органа управления юридического лица; второй – по месту регистрации юридического лица. Новый Гражданский кодекс Российской Федерации принял за основу второй способ определения места нахождения юридического лица. В то же время п. 2 ст. 54 ГК РФ и п. 2 ст. 5 настоящего Закона допускают возможность отступления от установленного правила определения места нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. В учредительных документах может быть предусмотрено место нахождения, определенное исходя из иного критерия, чем место государственной регистрации юридического лица.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" впредь до введения в действие закона о государственной регистрации юридических лиц применяется действующий порядок регистрации юридических лиц, в том числе порядок определения места регистрации. Поэтому в настоящее время основанный на новом ГК РФ способ определения местонахождения юридического лица временно не применяется.

До принятия названного Закона следует исходить из того, что местом нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица является место нахождения его органов управления.

Наименование и место нахождения некоммерческого объединения входят в перечень сведений, указываемых в учредительных документах. Их изменение подлежит государственной регистрации в установленном порядке (п. 3 ст. 52 ГК РФ).

Статья 6. Правовое положение садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке или на русском языке и государственном языке соответствующей республики.

3. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему.

Комментарий к статье 6

1. Гражданским кодексом Российской Федерации установлено, что некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, не противоречащую целям, для достижения которых оно создано. Это положение в равной степени относится к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как любое юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации в соответствии с положением п. 2 ст. 51 ГК РФ.

Государственная регистрация является завершающим этапом создания юридического лица, с которым Гражданский кодекс Российской Федерации связывает возникновение его правоспособности (ст. 49 ГК РФ).

В соответствии со ст. 3 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и ст. 6 настоящего Закона садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация имеет в собственности обособленное имущество, приходно – расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения.

Настоящий Закон в ст. 6 устанавливает в отличие от Федерального закона "О некоммерческих организациях" (п. 4 ст. 3), что печать объединения должна содержать наименование объединения не только на русском языке, но и как вариант – на русском и на государственном языке соответствующей республики.

Данное положение введено законодателем с учетом мнения субъектов Российской Федерации.

3. Объединения садоводов, огородников или дачников в соответствии с п. 3, 4 ст. 3 Федерального закона "О некоммерческих организациях" вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, а также иметь иные атрибуты юридического лица (штампы и бланки со своим наименованием, зарегистрированную в установленном порядке эмблему).

Статья 7. Правомочия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в соответствии с гражданским законодательством вправе:

осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения;

отвечать по своим обязательствам своим имуществом;

от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

привлекать заемные средства;

заключать договоры;

выступать истцом и ответчиком в суде;

обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

создавать ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации правомочия.

Комментарий к статье 7

Статья 7 настоящего Закона определяет правомочность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Основная деятельность такого объединения должна быть направлена на достижение тех целей, ради которых создано соответственно садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение.

При этом объединение может осуществлять вспомогательную предпринимательскую деятельность, предусмотренную его уставом. Являясь полноправным юридическим лицом, осуществляющим хозяйственную и предпринимательскую деятельность, некоммерческое объединение вправе от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права. Имущественные права объединение может реализовать в результате различного рода сделок, предусмотренных гражданским законодательством и в соответствии с учредительными документами. В частности, оно вправе привлекать заемные средства, заключать договора с подрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг.

Ведя указанную деятельность, некоммерческое объединение граждан отвечает по своим обязательствам своим имуществом. При этом особенности имущественной ответственности объединения и его членов зависят от организационно – правовой формы объединения (см. комментарий к ст. 4 настоящего Закона).

Садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения в соответствии со ст. 121 – 123 ГК РФ и п. 2 ст. 11 Федерального закона "О некоммерческих организациях" могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) некоммерческих организаций.

В соответствии со ст. 11 и 12 ГК РФ некоммерческое объединение имеет право на судебную защиту своих законных интересов. Реализация этого права осуществляется путем обращения в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными актов органов государственной власти или актов органов местного самоуправления либо в случаях нарушения должностными лицами прав и законных интересов объединения.

Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке

1. Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

2. Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

Комментарий к статье 8

1. Граждане Российской Федерации вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство не только в составе объединений, но и в индивидуальном порядке.

2. Деятельность граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, регулируется нормами гражданского законодательства, настоящего Федерального закона, других нормативных правовых актов. В отличие от граждан, входящих в состав садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, "индивидуалы" не несут обязанности и не обладают правами членов (участников) объединения.

Пунктом 2 ст. 8 настоящего Закона установлено, что гражданин, имеющий садовый, огородный или дачный земельный участок, расположенный в границах территории соответствующего некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования объединения на договорных условиях.

Договоры на предоставление услуг или передачу имущества объединения в пользование заключаются между гражданином – индивидуалом и некоммерческим объединением как юридическим лицом в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством и в порядке, определенном общим собранием членов некоммерческого объединения. Несоблюдение условий договора влечет за собой имущественную ответственность сторон. Споры, возникающие в связи с несоблюдением условий того или иного договора, решаются в судебном порядке.

Пункт 2 ст. 8 настоящего Закона содержит ряд положений, которые призваны обеспечить защиту прав граждан, принявших решение вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

В частности, частью третьей п. 2 ст. 8 определено, что решение правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или решение общего собрания членов такого объединения об отказе в заключении договора о пользовании имуществом общего пользования объединения с гражданами, ведущими садовое, огородное или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Часть 4 п. 2 этой же статьи установила, что если граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, участвовали ранее в создании имущества общего пользования объединения путем внесения ими соответствующих взносов, то размер платы за пользование этим имуществом не может превышать аналогичных выплат для членов такого объединения. Для иных граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство на территории соответствующего некоммерческого объединения в индивидуальном порядке, размер платежей определяется исключительно на договорных началах.

Статья 9. Ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения могут создавать местные и межрайонные ассоциации (союзы).

Решения об участии садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в местной или межрайонной ассоциации (союзе) принимаются общими собраниями членов таких объединений.

Проекты учредительных договоров и проекты уставов местных или межрайонных ассоциаций (союзов) утверждаются общими собраниями членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и подписываются председателями правлений таких объединений.

2. Местные и межрайонные ассоциации (союзы) вправе создавать региональные (краевые, областные, республиканские, окружные) ассоциации (союзы).

Решения об участии местных и межрайонных ассоциаций (союзов) в региональных ассоциациях (союзах) принимаются на конференциях делегатов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений – членов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов).

Проекты учредительных договоров и проекты уставов региональных ассоциаций (союзов) утверждаются на конференциях делегатов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений – членов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов) и подписываются председателями правлений местных и межрайонных ассоциаций (союзов).

3. Региональные ассоциации (союзы) могут создавать федеральную ассоциацию (союз).

Решения об участии региональных ассоциаций (союзов) в федеральной ассоциации (союзе) принимаются на конференциях делегатов местных и межрайонных ассоциаций (союзов) – членов соответствующих региональных ассоциаций (союзов).

Проект учредительного договора и проект устава федеральной ассоциации (союза) утверждаются на конференциях делегатов местных и межрайонных ассоциаций (союзов) – членов соответствующих региональных ассоциаций (союзов) и подписываются председателями правлений региональных ассоциаций (союзов).

4. Местные, межрайонные, региональные (краевые, областные, республиканские, окружные) и федеральные ассоциации (союзы) создаются в целях координации деятельности, представления и защиты интересов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в отношениях с органами государственной власти, органами местного само-

управления, общественными и другими организациями, а также в целях оказания информационных, правовых и иных услуг в области ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

5. Местные, межрайонные, региональные и федеральная ассоциации (союзы) являются некоммерческими организациями.

6. Член ассоциации (союза) сохраняет свою самостоятельность и право юридического лица.

7. Наименование ассоциации (союза) должно содержать указание на основную цель деятельности ее членов и слово "ассоциация" ("союз").

8. Финансирование деятельности органов управления ассоциации (союза) осуществляется за счет взносов их учредителей.

9. Ассоциация (союз) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений не отвечает по обязательствам своих членов, а члены такой ассоциации (союза) несут субсидиарную ответственность по ее обязательствам в размере и в порядке, установленных учредительными документами такой ассоциации (союза).

10. Ассоциация (союз) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений вправе участвовать в деятельности международных организаций садоводов, огородников и дачников в порядке, установленном данными организациями.

11. Порядок создания, реорганизации либо ликвидации ассоциации (союза) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, состав и компетенция ее органов управления, а также вопросы деятельности такой ассоциации (союза) регулируются Федеральным законом "О некоммерческих организациях", Федеральным законом "Об общественных объединениях", другими федеральными законами, учредительным договором и уставом ассоциации (союза).

12. Местной, межрайонной либо региональной ассоциации (союзу) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений решением учредительной конференции может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности таких объединений с представлением результатов проверки правлениям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и общим собраниям их членов.

Комментарий к статье 9

1. В соответствии со ст. 121 ГК РФ и ст. 9 настоящего Закона для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений установлено право на создание ассоциаций и союзов. Гражданский кодекс Российской Федерации установил принцип добровольного объединения юридических лиц в ассоциацию (союз) для представления и защиты их общих имущественных интересов. При этом Гражданский кодекс Российской Федерации не устанавливает различий между ассоциацией и союзом и употребляет эти понятия как синонимы. Ассоциация (союз) является некоммерческой организацией.

2. Порядок образования ассоциаций (союзов) некоммерческими организациями установлен также в ст. 11 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и в ст. 13 Федерального закона "Об общественных объединениях" и должен быть отражен в учредительном договоре и уставе ассоциации (союза).

В соответствии с п. 3 ст. 121 ГК РФ и п. 3 ст. 11 Федерального закона "О некоммерческих организациях", а также п. 6 ст. 9 настоящего Закона члены ассоциации (союза) некоммерческих организаций сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица. Наименование ассоциации (союза) должно содержать указание на основную цель деятельности ее (его) членов и слово "ассоциация" ("союз").

Финансирование деятельности органов управления ассоциации (союза) осуществляется за счет взносов их учредителей. Являясь юридическим лицом, ассоциация (союз) согласно ст. 48 ГК РФ обладает собственным имуществом, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, иметь самостоятельный баланс.

Пунктом 4 ст. 121 ГК РФ и п. 4 ст. 11 Федерального закона "О некоммерческих организациях" установлено, что ассоциация (союз) некоммерческих организаций не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ассоциации (союза) несут субсидиарную ответственность (ст. 121, 399 ГК РФ) по ее обязательствам. При этом размер такой ответственности должен устанавливаться в учредительных документах ассоциации (союза) самими организациями, входящими в ассоциацию (союз). Аналогичные положения закреплены в п. 9 ст. 9 настоящего Закона.

3. Статья 9 (п. 1 – 3) настоящего Закона устанавливает, что ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений могут создаваться на местном, межрайонном, региональном уровнях (краевые, областные, республиканские, окружные), а также на федеральном уровне.

При этом решения об участии соответствующих некоммерческих объединений в местной или межрайонной ассоциации (союзе) принимаются общим собранием членов таких объединений.

Для создания региональной ассоциации (союза) требуется решение, принимаемое конференцией делегатов некоммерческих объединений – членов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов).

Региональные ассоциации (союзы) могут принять решение о создании федеральной ассоциации (союза). Такое решение утверждается на конференции делегатов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов) – членов соответствующих региональных ассоциаций (союзов).

Принятые решения каждого уровня подписываются соответственно председателями правлений некоммерческих объединений, председателями правлений местных и межрайонных ассоциаций, а для утверждения решения о создании федеральной ассоциации (союза) требуются подписи председателей правлений региональных ассоциаций (союзов).

Принятое решение о создании ассоциации (союза) требует в соответствии со ст. 122 ГК РФ принятия соответствующих учредительных документов. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает два вида учредительных документов: а) учредительный договор, подписанный входящими в состав ассоциации (союза) членами, и б) устав, утвержденный всеми входящими в ассоциацию (союз) членами.

Статья 52 ГК РФ устанавливает альтернативу – возможность создания юридического лица на основании устава либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора.

Из формулировки п. 1 ст. 122 ГК РФ следует, что для создания ассоциации (союза) необходимо наличие обоих документов. Принятие в качестве учредительного документа только устава либо только учредительного договора недопустимо.

Статья 122 ГК РФ не разграничивает содержания устава и учредительного договора при создании ассоциации (союза) и не указывает, какие основные сведения должны содержаться в уставе и какие положения должны быть отражены в учредительном договоре. Между тем эти документы различны по своему назначению и содержанию.

Устав – это свод правил, определяющих состав, структуру и деятельность организации. Договор в соответствии со ст. 420 ГК РФ определен как соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. При необходимости наличия двух вышеназванных учредительных документов для создания ассоциации (союза) различия между уставом и учредительным договором должны соблюдаться. В уставе раскрываются цели и задачи деятельности ассоциации (союза), определяется ее организационная структура, руководящие органы и их компетенция, порядок формирования имущества и управления им, порядок реорганизации и ликвидации ассоциации (союза), место ее нахождения.

В учредительном договоре ассоциации (союза) учредители устанавливают порядок совместной деятельности по созданию ассоциации (союза), условия передачи ей имущества входящими в ассоциацию (союз) юридическими лицами, участие их в ее деятельности, а также условия и порядок распределения между участниками имущества и убытков, управления деятельностью ассоциации (союза), принятие и выход из ее состава. Таким образом, наряду с положениями, общими для устава и учредительного договора, каждый из них имеет свои особенности. Учредительный договор заключается не только для определения условий создания и деятельности ассоциации (союза), но прежде всего для установления и распределения прав и обязанностей входящих в нее участников, особенно в отношении формирования и использования имущества ассоциации (союза), распределения убытков.

В соответствии с положениями п. 1, 2, 3 ст. 9 настоящего Закона проекты учредительных договоров и уставов ассоциаций (союзов) каждого уровня (местного, межрайонного, регионального, федерального) утверждаются на соответствующих общих собраниях и учредительных конференциях и подписываются председателями правлений некоммерческих объединений.

4. Перечисленные выше виды ассоциаций (союзов) создаются (п. 4 ст. 9 настоящего Закона) в целях координации деятельности, представления и защиты интересов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными и другими организациями, а также в целях оказания информационных, правовых и иных услуг в области ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Являясь по своей сути общественными объединениями, ассоциации (союзы) могут наделяться и иными правами (см. ст. 27 Федерального закона "Об общественных объединениях").

Следует особо отметить, что решением учредительной конференции представителей соответствующих некоммерческих объединений, ассоциации (союзу) местного, межрайонного или регионального уровня может быть поручено осуществление контрольных функций в отношении отдельных объединений. Иначе говоря, ассоциации (союзу) может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности объединений с представлением результатов проверки правлениям таких объединений или общим собраниям их членов (п. 12 ст. 9 настоящего Закона).

5. Раскрывая особенности создания и деятельности ассоциаций (союзов), нельзя не затронуть вопроса о правах и обязанностях членов ассоциаций (союзов). В каждой ассоциации (союзе) конкретные права и обязанности ее участников регулируются учредительными документами и в первую очередь – учредительным договором. Статья 123 ГК РФ и ст. 12 Федерального закона "О некоммерче-

ских организациях" определяют лишь основные права и обязанности членов, входящих в состав ассоциации (союза).

В п. 1 ст. 123 ГК РФ установлено право членов ассоциации (союза) безвозмездно пользоваться ее услугами. Услуги, которыми вправе безвозмездно пользоваться члены ассоциации (союза), могут являться результатом предпринимательской деятельности, относящейся как к основной целевой деятельности ассоциации (союза), так и к иным действиям некоммерческого характера, осуществляемым в пределах, предусмотренных законом, соответствующим целям и задачам ассоциации (союза). Услуги можно считать как действия некоммерческого характера, соответствующие целям и задачам ассоциации (союза), так и предпринимательскую деятельность, не относящуюся к основной цели деятельности ассоциации (союза). В п. 1 ст. 123 ГК РФ установлено право членов ассоциации (союза) пользоваться безвозмездно ее услугами, но не закреплена обязанность ассоциации (союза) предоставлять своим членам все услуги безвозмездно. Поэтому данный вопрос должен быть урегулирован в уставе и учредительном договоре, на основе которых создается ассоциация (союз).

Пункт 2 ст. 123 ГК РФ предусматривает право выхода из ассоциации (союза). Устанавливаются два случая выхода члена ассоциации (союза) из ее состава: а) по своему усмотрению и б) в результате исключения из ассоциации (союза).

Выход из ассоциации (союза) по своему усмотрению не может быть обусловлен согласием других участников. Единственным условием выхода из ассоциации (союза) является срок – окончание финансового года. Порядок выхода из ассоциации (союза) не установлен, в результате чего могут возникнуть споры: например, с какого момента следует считать выход из ассоциации (союза) состоявшимся? Данный вопрос относится к числу тех вопросов, которые в обязательном порядке должны быть урегулированы в учредительных документах при создании ассоциации (союза).

В случае исключения из ассоциации (союза) необходимо решение остающихся участников ассоциации (союза). Вопрос о том, какие условия необходимы для исключения из ассоциации (союза), в каком порядке осуществляется такое исключение, также должен решаться в учредительных документах.

Выход из ассоциации (союза) обусловлен субсидиарной ответственностью по обязательствам ассоциации (союза) (ст. 121, 399 ГК РФ). При этом норма, записанная в п. 2 ст. 123 ГК РФ, предусматривает эту ответственность в размере, пропорциональном взносу, в течение двух лет с момента выхода из ассоциации (союза). Из данной нормы следует, что члены ассоциации (союза) обязаны своими взносами участвовать в формировании имущества ассоциации (союза) в целях создания централизованного фонда для использования его в интересах всех входящих в нее членов.

Пункт 3 ст. 123 ГК РФ и п. 3 ст. 12 Федерального закона "О некоммерческих организациях" устанавливает возможность вступления юридического лица в ассоциацию (союз) после ее создания. Для этого требуется согласие членов ассоциации (союза), но не определено, какое количество членов ассоциации (союза) должно дать согласие на вхождение в нее нового члена, а также в каком порядке это осуществляется. Поэтому данный вопрос подлежит разработке в учредительных документах ассоциации (союза).

Пунктом 3 ст. 123 ГК и п. 3 ст. 12 Федерального закона "О некоммерческих организациях" установлено, что вступление в ассоциацию (союз) нового участника может быть обусловлено его субсидиарной ответственностью по обязательствам ассоциации (союза), возникшим до его вступления. Поскольку данная норма не носит обязательного характера, решение войти в ассоциацию (союз) при указанном условии должно приниматься потенциальным новым участником. Таким образом, принцип добровольного вхождения в ассоциацию (союз) не должен нарушаться. В то же время порядок вступления нового участника при данных условиях также требует конкретизации в учредительных документах.

Важным условием вступления в ассоциацию (союз) нового участника является принятие им положений, записанных в учредительных документах ассоциации (союза). После вступления нового участника в ассоциацию (союз) на него распространяются все положения, предусмотренные в учредительных документах такой ассоциации (союза).

Статья 10. Представительства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и ассоциаций (союзов) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения и ассоциации (союзы) таких объединений вправе открывать свои представительства на территории Российской Федерации. Представительства могут открываться при организациях, которые производят или продают посадочный материал сельскохозяйственных культур, удобрения, средства защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней, строительные материалы, сельскохозяйственные технику и инвентарь, сельскохозяйственную и иную продукцию.

2. Представительством садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений является обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения садоводческого, огороднического или дачного

некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений, представляющее их интересы и осуществляющее их защиту.

3. Представительство садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений не является юридическим лицом, наделяется имуществом создавших его садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений и действует на основании утвержденного такими объединением либо ассоциацией (союзом) положения. Имущество указанного представительства находится в его оперативном управлении и учитывается на отдельном балансе и балансе создавших его садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений.

4. Представительство садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений осуществляет деятельность от имени создавших его объединения либо ассоциации (союза) таких объединений. Ответственность за деятельность представительства несут создавшие его садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение либо ассоциация (союз) таких объединений.

Руководитель представительства назначается садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением либо ассоциацией (союзом) таких объединений и действует на основании доверенности, выданной такими объединением или ассоциацией (союзом).

Комментарий к статье 10

1. Статья 10 настоящего Закона устанавливает, что садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения, а также их ассоциации (союзы) вправе иметь представительства на территории Российской Федерации.

В соответствии с содержанием п. 1 ст. 55 ГК РФ под представительством понимается структурное подразделение юридического лица, расположенное вне места нахождения этого юридического лица, представляющее интересы юридического лица и осуществляющее их защиту.

В силу указанных обстоятельств представительство не является юридическим лицом и не обладает самостоятельной гражданской правоспособностью. На это обстоятельство указывает п. 3 ст. 5 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и п. 2, 3 ст. 10 настоящего Закона.

Представительство указывается в учредительных документах юридического лица, создавшего такое представительство, и действует на основании утвержденных положений о представительстве (ч. 3 п. 3 ст. 55 ГК РФ и ч. 4 ст. 5 Федерального закона "О некоммерческих организациях").

2. Руководители представительств назначаются объединением, действуют от имени и в интересах объединения на основании выданной им доверенности (ч. 2 п. 3 ст. 55 ГК РФ; ч. 2 п. 4 ст. 5 Федерального закона "О некоммерческих организациях"; ч. 2 п. 4 ст. 10 настоящего Закона).

3. Функции представительства состоят в совершении от имени объединения сделок, выполнении поручений и т.д. Представительства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений могут открываться при организациях, производящих и продающих семенной и посадочный материал сельскохозяйственных культур, удобрения, средства защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней, строительные материалы, сельскохозяйственную технику и инвентарь, сельскохозяйственную и иную продукцию, в которой заинтересовано садоводческое, огородническое и дачное некоммерческое объединение граждан и члены такого объединения (см. п. 1 ст. 10 настоящего Закона).

4. Для выполнения соответствующих функций представительства наделяются частью имущества создавших их садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, ассоциации (союза).

5. В соответствии с положением п. 5 ст. 5 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и ч. 1 п. 4 ст. 10 настоящего Закона представительство садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан осуществляет свою деятельность от имени создавшего его объединения либо ассоциации (союза) таких объединений. При этом ответственность за деятельность представительства несут создавшие его садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение либо ассоциация (союз) таких объединений.

Статья 11. Фонды взаимного кредитования и фонды проката

1. Садоводы, огородники и дачники вправе создавать фонды взаимного кредитования, фонды проката, иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Фонды взаимного кредитования создаются в целях предоставления кредитов на возведение и ремонт жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков. Кредиты выдаются только учредителям фонда взаимного кредитования.

Фонд взаимного кредитования осуществляет свою деятельность на основе устава, утвержденного учредителями.

Устав фонда взаимного кредитования помимо сведений, указанных в статьях 52, 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен содержать:

- сведения о сумме взноса учредителя;
- сведения об объектах кредитования;
- порядок очередности предоставления кредита;
- правила ведения кассовых операций;
- перечень должностных лиц, уполномоченных вести кассовые операции;
- порядок контроля за соблюдением кассовой дисциплины и ответственность за ее нарушение;
- порядок ревизии фонда взаимного кредитования;
- сведения о банках, в которых хранятся наличные деньги фонда взаимного кредитования.

3. Фонды проката создаются садоводами, огородниками и дачниками в целях обеспечения учредителей садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений современными средствами производства, применяемыми при возведении и ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройстве и обработке садовых, огородных и дачных земельных участков.

Фонд проката осуществляет свою деятельность на основе устава, утвержденного учредителями.

Устав фонда проката помимо сведений, указанных в статьях 52 и 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен содержать:

- сведения о сумме целевого взноса учредителя;
- перечень средств производства, приобретаемых для фонда проката;
- порядок предоставления садоводам, огородникам и дачникам средств производства для временного пользования;
- перечень должностных лиц, ответственных за организацию работы фонда проката.

Комментарий к статье 11

1. Статья 11 настоящего Закона устанавливает, что садоводы, огородники и дачники вправе создавать фонды взаимного кредитования, фонды проката, иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 118 выделяет фонды в качестве юридического лица, дает определение фонда, закрепляет его правовой и имущественный статус. Развивая положения ГК РФ, ст. 7 Федерального закона "О некоммерческих организациях" устанавливает, что для фондов характерны следующие признаки:

- а) фонды не являются членскими организациями;
- б) фонды относятся к некоммерческим организациям;
- в) фонды могут учреждаться как гражданами, так и (или) юридическими лицами;
- г) фонды должны в своей деятельности преследовать социальные, благотворительные, культурные и иные общественно полезные цели (п. 1 ст. 118 ГК РФ).

В соответствии с п. 2, 3 ст. 11 настоящего Закона создаваемые садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими объединениями фонды взаимного кредитования основной целью своей деятельности должны иметь предоставление кредитов учредителям на строительство и ремонт строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных или дачных земельных участков. Фонды проката создаются в целях обеспечения учредителей садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений средствами производства, применяемыми при строительстве и ремонте строений и сооружений, а также при благоустройстве и обработке садовых, огородных и дачных земельных участков.

2. Для осуществления функций фондов взаимного кредитования и фондов проката им передается соответствующее имущество и (или) денежные средства как "добровольные имущественные взносы учредителей". Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда (ч. 2 п. 1 ст. 118 ГК РФ).

В соответствии со ст. 14 Федерального закона "О некоммерческих организациях" в учредительных документах фонда должны содержаться сведения об условиях передачи такому фонду имущества учредителей.

В частности, может быть установлено, что при отказе учредителя от участия в деятельности фонда он (учредитель) вправе получить часть имущества фонда или стоимости этого имущества в пределах стоимости имущества, переданного фонду в качестве добровольного имущественного взноса.

Фонды могут иметь другие источники формирования имущества (различные пожертвования, поступления от проводимых в соответствии с уставом фонда мероприятий, доходы, получаемые от со-

ответствующей уставу фонда предпринимательской деятельности, поступления от гражданско – правовых сделок и иные не запрещенные законом поступления).

Особенность использования имущества и средств фонда состоит в их применении на цели, ради которых такие фонды создавались садоводами, огородниками, дачниками или их объединениями. Поэтому лица, осуществляющие управленческие функции в фонде, не вправе использовать имущество в своих интересах.

3. В соответствии с п. 2 ст. 118 ГК РФ фондам предоставляется возможность заниматься предпринимательской деятельностью. Однако Гражданский кодекс Российской Федерации указывает, что для осуществления предпринимательской деятельности фонды вправе создавать только хозяйственные общества или участвовать в них.

Фонды обязаны ежегодно публиковать отчет об использовании своего имущества (п. 2 ст. 118 ГК и п. 2 ст. 7 Федерального закона "О некоммерческих организациях").

4. Фонды взаимного кредитования и фонды проката приобретают права юридического лица после их регистрации в органах юстиции в соответствии с действующим законодательством.

Являясь юридическим лицом, фонд обладает специальной правоспособностью, определяемой целями и задачами, указанными в его уставе.

В качестве юридического лица фонд отвечает по своим обязательствам обособленным у него имуществом. Учредители (участники) фонда не отвечают по обязательствам созданного ими фонда. В свою очередь, фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей (участников) (п. 1 ст. 118 ГК РФ, ч. 2 п. 1 ст. 7 Федерального закона "О некоммерческих организациях").

На основании ст. 48 ГК РФ фонд как юридическое лицо может от своего имени осуществлять имущественные и личные неимущественные права, быть истцом и ответчиком в суде, нести обязанности.

5. От имени фонда права юридического лица осуществляет его постоянно действующий руководящий орган. Он формируется учредителями путем избрания на конференции или общем собрании либо решением учредителей, принятым в виде рекомендаций или персональных назначений в зависимости от вида и его структуры, предусмотренных уставом и соответствующими нормами закона.

6. Пунктом 3 ст. 7 Федерального закона "О некоммерческих организациях" установлено, что органом фонда является попечительский совет, который осуществляет свою деятельность на общественных началах. Порядок формирования и деятельности попечительского совета фонда определяется уставом, утвержденным его учредителями.

7. Устав фонда как основной учредительный документ кроме общих требований, установленных ст. 52 ГК РФ, должен содержать: наименование, включающее слово "фонд", сведения о цели фонда, указание об органах фонда, в том числе о попечительском совете, осуществляющим надзор за деятельностью фонда, о порядке назначения должностных лиц фонда и их освобождения, о месте нахождения фонда, о судьбе имущества в случае его ликвидации.

Статья 11 настоящего Закона устанавливает, что устав фонда взаимного кредитования, помимо сведений, указанных в ст. 52 и 118 ГК РФ, должен содержать сведения: о сумме взноса учредителя, об объектах кредитования, о банках, в которых хранятся наличные деньги фонда взаимного кредитования, порядок очередности предоставления кредита, правила ведения кассовых операций, перечень должностных лиц, уполномоченных вести кассовые операции, порядок контроля за соблюдением кассовой дисциплины и ответственности за ее нарушение, порядок ревизии фонда взаимного кредитования.

Устав фонда проката должен содержать, кроме сведений, установленных ст. 52 и 118 ГК РФ, следующие сведения: о сумме целевого взноса учредителя, перечень средств производства, приобретаемых для фонда проката, порядок предоставления садоводам, огородникам и дачникам средств производства для временного пользования, перечень должностных лиц, ответственных за организацию работы фонда проката.

8. Нормы ст. 119 ГК РФ регулируют порядок изменения устава фонда. Устав фонда может быть изменен органами фонда, но при условии, если уставом фонда предусмотрена сама возможность его изменения в таком порядке. Таким образом, какой конкретно орган фонда пользуется правом внесения таких изменений, должно быть определено в уставе. Этим органом может быть общее собрание, конференция или постоянно действующий руководящий орган в зависимости от структуры руководящих органов и вида фонда.

Часть 2 п. 1 ст. 119 ГК РФ устанавливает судебный порядок внесения изменений в устав фонда. Для этого предусмотрены следующие условия: 1) если возможность изменения устава в нем не предусмотрена, хотя сохранение устава в неизменном виде влечет последствия, которые невозможно было предвидеть при учреждении фонда; 2) если устав не изменялся, хотя такая необходимость имеется. В ст. 119 ГК РФ не сказано, каким конкретно органам фонда дано право подачи заявления в суд. Этот вопрос должен регулироваться уставом фонда.

Устанавливая право суда на внесение изменений в устав фонда (п. 1 ст. 119 ГК РФ) по заявлению органа, уполномоченного осуществлять надзор за его деятельностью, ст. 119 ГК РФ не конкретизирует, какой орган уполномочен осуществлять надзор за деятельностью фонда. К ним могут относиться ревизионные комиссии, попечительские советы, органы, регистрирующие фонды, прокуратура,

финансовые и налоговые органы, осуществляющие контроль за источниками доходов фондов, размерами полученных ими средств и уплатой налогов. Норма, содержащаяся в п. 1 ст. 119 ГК РФ, дает основание полагать, что она распространяет свое действие на все указанные выше органы.

Изменения, внесенные в устав фонда, подлежат регистрации в том же порядке, что и устав при регистрации фонда.

9. Статья 119 ГК РФ (п. 2) устанавливает только судебный порядок ликвидации фонда. Такая ликвидация может быть произведена, если установлено уклонение фонда от целей, предусмотренных уставом. Для вынесения судебного решения необходимо подтверждение в суде неоднократных (систематических) действий, противоречащих уставным целям деятельности. Судебный порядок ликвидации фонда установлен и для случаев, когда доказано, что цели фонда не могут быть достигнуты и необходимые изменения целей произвести невозможно, поскольку для этого необходимо создать новый фонд.

Ликвидация фонда в судебном порядке может быть осуществлена и в случае, если имущество фонда недостаточно для осуществления его целей и вероятность получения необходимого имущества нереальна.

Несмотря на то, что ст. 119 ГК РФ указывает только на судебный порядок ликвидации фонда, п. 2 ст. 65 ГК РФ устанавливает возможность, при которой фонд может и без суда совместно с кредиторами принять решение о своей добровольной ликвидации.

В случае ликвидации фонда по суду судебное решение направляется в орган, зарегистрировавший фонд, для исключения его из государственного реестра юридических лиц.

Вопрос об использовании имущества фонда в случае ликвидации должен оговариваться в его уставе. Если в уставе отсутствуют соответствующие статьи, то этот вопрос решает руководящий орган фонда, а в спорных случаях – суд. Ликвидация фонда осуществляется в порядке, установленном ст. 61 – 64 ГК РФ.

Глава III. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 12. Зонирование территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. При зонировании территории определяются зоны, которые наиболее благоприятны для развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства исходя из природно – экономических условий, а также исходя из затрат на развитие межселенной социальной и инженерно – транспортной инфраструктур и в которых обеспечивается установление минимальных ограничений на использование земельных участков.

2. В схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков (ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства), разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов), а также сведения о правах, на которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам (право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования).

Указанная схема служит основой для определения объемов строительства подъездных автомобильных дорог, объектов электроснабжения, связи, а также для развития общественного транспорта, торговли, медицинского и бытового обслуживания населения.

3. Заказчиками схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений выступают органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления. Финансирование разработки указанных схем осуществляется за счет части земельного налога, поступающего в бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты.

4. Основные принципы разработки схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений определяются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Комментарий к статье 12

1. Настоящая статья предусматривает, что в целях сокращения затрат граждан на развитие межселенной социальной и инженерно – транспортной инфраструктур, связанных с развитием садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также в целях недопущения размещения садоводческих, огороднических и дачных объединений на земельных участках, представляющих угрозу жизни или здоровью граждан, угрозу сохранности их имущества, в субъекте Российской Федерации или конкретном районе должны разрабатываться и утверждаться органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления схемы зонирования территорий

региона или административного района для определения наиболее благоприятных зон перспективного размещения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

2. В схемах зонирования заранее определяются территории, приватизация земельных участков в которых запрещена (водоохранные зоны, зоны охраны заказников и заповедников, залежи полезных ископаемых, резервные территории перспективного развития городских и сельских поселений, полосы отвода транспортных и энергетических систем и иные территории). Исходя из перечня ограничений, обременений и сервитутов по использованию земельных участков, установленного для каждой из зон, необходимо определять разрешенное использование земель (садоводство, огородничество либо дачное хозяйство), возможность приватизации земельных участков и возведения на них строений и сооружений.

3. Закон предусматривает, что основные принципы разработки схем зонирования территорий определяются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. До принятия таких нормативных правовых актов в конкретном регионе можно руководствоваться Указаниями о разработке схем размещения коллективных садов области (края, АССР), утвержденными 01.09.86 Госагропромом СССР во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 15.05.86 N 562 "О мерах по дальнейшему развитию садоводства и огородничества".

Данные Указания рекомендуют составлять схему зонирования района на картографических материалах масштаба 1:50000 или 1:200000, области, края, республики масштаба 1:200000 и мельче. Прежде всего на карту наносятся территории, в которых по природоохранным, градостроительным и санитарным требованиям запрещается размещение садовых, огородных и дачных земельных участков:

особо охраняемые природные территории (заказники, заповедники, национальные парки, курорты, источники водоснабжения, округа санитарной охраны месторождений лечебных вод) и их охраняемые зоны;

территории залежей полезных ископаемых;
особо ценные сельскохозяйственные угодья и земли лесного фонда;
резервные территории развития городских и сельских поселений;
территории с развитыми карстовыми, оползневыми, селевыми и другими природными процессами, представляющими угрозу жизни или здоровью граждан;
заболоченные территории и территории с близким залеганием грунтовых вод;
водоохранные и прибрежные зоны;

санитарные и охранные зоны нефтегазопроводов, линий электропередач высокого напряжения, железных и автомобильных дорог, линий связи, кладбищ, очистных сооружений и складов горюче-смазочных материалов, промышленных предприятий, животноводческих комплексов и так далее.

Конкретные размеры охранных и санитарных зон установлены соответствующими нормативными актами и обеспечивают безопасное функционирование и охрану таких объектов, защищают граждан от вредного воздействия шума и выхлопных газов вблизи транспортных магистралей, промышленных объектов, электромагнитных излучений и других негативных воздействий.

Так, охранные зоны от автомобильных дорог общегосударственного значения составляют 150 м с каждой стороны дороги, от железных дорог и автодорог общего пользования I, II и III категорий – не менее 50 м, от автодорог IV категории – не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м, от линий электропередач напряжением до 20 кВ – не менее 10 м, напряжением до 35 кВ – 15 м, до 110 кВ – 20 м, до 400 кВ – не менее 30 м от крайних проводов и т.д.

Место расположения садовых, огородных и дачных земельных участков должно быть доступно для ежедневного посещения, находиться в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта, иметь возможность подключения к линиям электропередач и связи, создания источников водоснабжения для орошения. Результаты почвенных и геоботанических обследований должны отвечать требованиям, предъявляемым к землям сельскохозяйственного назначения.

Ориентировочные затраты на освоение земель, строительство подъездных автомобильных дорог, водозаборов, линий связи и линий электропередач определяются по укрупненным нормативам, которые рассчитываются в каждом регионе, исходя из местных условий и особенностей. Величину затрат на освоение и обустройство садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений учитывают при определении целесообразности включения земельных участков в зоны перспективного размещения таких объединений.

4. Схема зонирования территории района согласовывается с районными органами по управлению земельными ресурсами, по строительству и архитектуре, органами санитарного и пожарного надзора, природоохранными, лесными и иными заинтересованными органами и служит основой для предоставления земельных участков гражданам для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства без проведения последующих дополнительных согласований отвода земель с этими органами.

Статья 13. Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

2. Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. Очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, включаются в отдельный список.

Списки граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, и изменения в указанных списках утверждаются органом местного самоуправления и доводятся до сведения заинтересованных граждан.

3. Наличие у гражданина на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или бессрочного (постоянного) пользования садового, огородного или дачного земельного участка является основанием для отказа в предоставлении такого участка, если предоставление приведет к превышению установленных предельных норм предоставления земельных участков или если гражданин совершил сделку по отчуждению предоставленного ранее бесплатно земельного участка.

Гражданин вправе в судебном порядке обжаловать решение об отказе в предоставлении земельного участка.

4. Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимых земель общего пользования в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях.

5. Размер садового, огородного или дачного земельного участка устанавливается законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации с учетом установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации для граждан отдельных категорий предельных норм предоставления земельных участков.

Комментарий к статье 13

1. В п. 1 ст. 13 настоящего Закона устанавливается обязанность органов местного самоуправления обеспечивать граждан, проживающих на территории органа местного самоуправления, садовыми, огородными и дачными земельными участками. До принятия настоящего Закона такая обязанность вменялась органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации (п. 6 Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19.09.87 N 1079 "О дополнительных мерах по развитию личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства и огородничества", п. 1 Постановления Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.91 N 891-1 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР", п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 23.04.93 N 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками").

Из смысла этой нормы следует, что заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка гражданин должен подавать в орган местного самоуправления по месту жительства, а не по месту расположения земельного участка.

2. Согласно ст. 35 Земельного кодекса РСФСР, принятого Верховным Советом РСФСР 25.04.91, заявление гражданина о предоставлении земельного участка должно быть рассмотрено в месячный срок и включено в список очередников на получение земельного участка, о чем сообщается заявителю.

Законом предусмотрено, что ряд граждан, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение земельного участка, должны включаться в отдельный (льготный) список.

К льготным группам граждан указами Президента Российской Федерации, в частности, отнесены:

военнослужащие, лица, уволенные с военной службы по возрасту, болезни, сокращению штатов или по ограниченному состоянию здоровья, имеющие выслугу 15 лет и более в календарном исчислении, а также участники войны, воины – интернационалисты, члены семей военнослужащих, погибших или умерших вследствие ранения, контузии, увечья, заболевания, связанных с исполнением обязанностей военной службы (п. 8 Указа Президента Российской Федерации от 19.02.92 N 154 "О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих и лиц, уволенных с воинской службы");

военнослужащие, уволенные в запас, и члены их семей (п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 23.04.93 N 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками").

Предоставление указанных льгот производится на основании выдаваемых органами военного управления документов, подтверждающих право на эти льготы (п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 23.11.92 N 1474 "О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Российской Федерации от 19.02.92 N 154 "О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы").

Указом Президента Российской Федерации от 02.10.92 N 1153 "О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих внутренних войск, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел и членов их семей" данная льгота распространена на лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел МВД России.

Перечень граждан, имеющих преимущественное право на получение земельного участка, установлен также Федеральным законом "О ветеранах" от 12.01.95 N 5-ФЗ (ст. 14 – 21), Законом РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" от 15.05.91 N 1244-1 с последующими изменениями и дополнениями от 18.06.92 N 3061-1 и от 24.11.95 N 179-ФЗ (ст. 14 – 17), Законом Российской Федерации "О статусе военнослужащих" от 22.01.93 N 4338-1 с изменениями и дополнениями от 24.11.95 N 178-ФЗ (ст. 17 и 23), Законом Российской Федерации "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" от 15.01.93 N 4301-1 (ст. 5), Федеральным законом "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" от 24.11.95 N 181-ФЗ (ст. 17), Указом Президента Российской Федерации от 05.05.92 N 431 "О мерах по социальной поддержке многодетных семей" (п. 1).

3. В п. 3 ст. 13 устанавливается право гражданина обратиться в орган местного самоуправления с тремя заявлениями о выделении и садового, и огородного, и дачного земельных участков. В то же время наличие у гражданина, например, садового участка лишает его права просить еще один садовый участок, если предоставление второго участка приведет к превышению установленных предельных норм предоставления земельных участков для ведения садоводства или если гражданин совершил сделку по отчуждению предоставленного ранее бесплатного садового земельного участка.

4. Расчет площади земельных ресурсов, необходимой для удовлетворения потребностей граждан в садовых, огородных и дачных участках, производится по формуле:

$$П = У \times З \times К,$$

где У – количество очередников, З – размер одного земельного участка, установленный в субъекте Российской Федерации, К – повышающий коэффициент на земли общего пользования (улицы, проезды, мелиоративная сеть и т.д.), который при количестве участков в объединении до 100 – принимается равным 1,25 или 1,31 (в случае строительства мелиоративных сооружений), от 101 до 300 – соответственно 1,22 или 1,28, свыше 301 – 1,19 или 1,25.

5. Пункт 5 ст. 13 воспроизводит норму ст. 36 Земельного кодекса РСФСР, согласно которой предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, устанавливаются субъектами Российской Федерации. На сегодняшний день такие нормы установлены повсеместно и составляют от 0,08 до 0,15 га в зависимости от региона.

В Московской области они, например, установлены решением Малого совета Мособлсовета от 16.12.92 N 4/28 и составляют для садоводства и дачного хозяйства до 0,12 га, для огородничества – до 0,15 га. Одновременно органам местного самоуправления предоставлено право в пределах указанных норм определять конкретные размеры на своих территориях с учетом их возможностей. В результате в Балашихинском районе размер дачного или садового участка равен 0,08 га, в Пушкинском районе – 0,1 га, в Шатурском районе – 0,12 га.

Для отдельных категорий граждан предельные нормы предоставления земельных участков установлены федеральными законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Так, Федеральный закон "О статусе военнослужащих" от 22.01.93 N 4338-1 установил для таких лиц норму бесплатного предоставления садово – огородных участков площадью 0,25 га. Федеральный закон "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" от 15.01.93 N 4301-1 установил норму бесплатного предоставления земельных участков таким лицам для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью 0,1 га в городах и поселках городского типа и 0,3 га в сельской местности. Указом Президента Российской Федерации "О мерах по социальной поддержке многодетных семей" от 05.05.92 N 431 рекомендовано предоставлять таким семьям огородные участки площадью не менее 0,15 га.

Статья 14. Выбор и предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Орган местного самоуправления по месту жительства заявителей в соответствии с потребностью в земельных участках и с учетом пожеланий граждан ходатайствует перед органом местного самоуправления или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится фонд перераспределения земель, о выборе (предварительном согласовании) соответствующих земельных участков.

2. Орган, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, с учетом схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений предлагает варианты предоставления земельных участков или дает заключение о невозможности предоставить земельные участки.

3. На основании выбранного варианта размещения земельных участков и их размеров орган местного самоуправления с учетом пожеланий граждан и с их согласия формирует персональный состав членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

4. После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность или на ином вещном праве. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Земли общего пользования предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве.

Общее собрание членов огороднического некоммерческого объединения вправе принять решение о закреплении за таким объединением как за юридическим лицом всех предоставленных ему земельных участков.

5. Садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, сформированным в соответствии с ведомственной принадлежностью или иным принципом, земельные участки предоставляются в порядке, установленном пунктом 4 настоящей статьи.

6. За предоставление садовых, огородных и дачных земельных участков в собственность может взиматься плата в порядке, установленном законодательством субъектов Российской Федерации, но не выше нормативной цены земельных участков, за исключением случаев продажи земельных участков на аукционе. При предоставлении земельных участков на ином вещном праве плата не взимается.

Комментарий к статье 14

В связи с тем, что районные фонды перераспределения земель находятся в ведении районных органов местного самоуправления, а региональные фонды перераспределения земель – в ведении органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, п. 1 ст. 14 настоящего Закона рекомендует сельским, поселковым и городским органам местного самоуправления, имеющим очередников на получение земельных участков, обращаться с ходатайством о создании садоводческих, огороднических или дачных объединений в органы, в ведении которых находятся фонды перераспределения земель.

2. Орган, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, с учетом схем зонирования территории предлагает варианты предоставления земельных участков, включая варианты изъятия или выкупа земель в соответствии со ст. 55 Земельного кодекса РСФСР в порядке изъятия или выкупа земель для государственных и муниципальных нужд, или дает заключение о невозможности предоставления земельных участков.

3. На основании выбранного варианта размещения земельных участков формируется с согласия граждан персональный состав будущего садоводческого, огороднического или дачного объединения. После государственной регистрации объединения, осуществляемой в соответствии с требованиями ст. 17 настоящего Закона, за объединением закрепляется земельный участок: при бесплатном предоставлении земель – первоначально в срочное пользование, при передаче земли за плату – в совместную собственность членов объединения. После утверждения проекта организации и застройки территории объединения и вынесения проекта в натуру садовые, огородные или дачные земельные участки распределяются между членами объединения с выдачей им документов, удостоверяющих их права на землю.

Земли общего пользования объединения в соответствии с решением общего собрания его членов закрепляются за объединением как за юридическим лицом либо закрепляются в совместную собственность членов объединения (пп. 1 п. 2 ст. 28 настоящего Закона).

4. Передача земельных участков в собственность производится за плату и бесплатно. Случаи предоставления земельных участков в собственность бесплатно федеральными законами в настоящее время не установлены (за исключением отдельных категорий граждан, указанных в последнем абзаце комментария к ст. 13 настоящего Закона), так как ст. 7 Земельного кодекса РСФСР, регулирующая этот вопрос, признана недействующей Указом Президента Российской Федерации от 24.12.93 N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие

с Конституцией Российской Федерации". Руководствоваться теперь, как сказано в п. 6 настоящей статьи, нужно законодательством субъектов Российской Федерации. Так, решением Малого совета Мос- облсовета от 09.12.92 N 9/27 с изменениями и дополнениями от 23.12.92 N 11/29, от 17.03.93 N 8/38, от 19.05.93 N 10/46 и от 30.06.93 N 7/51 установлено, что в Московской области бесплатно, начиная с 01.01.92, предоставляются для садоводства только малопродуктивные и нарушенные земли. Для дачного хозяйства даже такие земли передаются за плату по нормативной цене.

Статья 15. Ограничения предоставления садовых, огородных и дачных земельных участков

1. На территории муниципального образования в соответствии с законодательством могут быть выделены зоны, в которых не предоставляются садовые, огородные и дачные земельные участки или ограничиваются права на их использование (особо охраняемые природные территории, территории с зарегистрированными залежами полезных ископаемых, особо ценные сельскохозяйственные угодья, резервные территории развития городских и других поселений, территории с развитыми карстовыми, оползневыми, селевыми и другими природными процессами, представляющими угрозу жизни или здоровью граждан, угрозу сохранности их имущества).

2. При создании садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения члену такого объединения предоставляется один земельный участок.

Комментарий к статье 15

1. Не все ограничения и условия, предъявляемые к садовым или дачным участкам, следует относить к огородным участкам. Если на огородном земельном участке не планируется возведение жилых и хозяйственных строений и сооружений, что допускается абзацем 3 ст. 1 настоящего Закона, то такие огороднические объединения можно размещать, например, на территории залежей полезных ископаемых, резервных территориях развития поселений, санитарных и охранных зонах нефтегазопроводов, линий электропередач, линий связи, животноводческих комплексов и т.д. Такие огородные земельные участки предоставляются не в собственность, а преимущественно на праве аренды или срочного пользования.

2. В п. 2 настоящей статьи устанавливается ограничение на количество земельных участков, предоставляемых члену объединения только в момент создания объединения. В последующий период член садоводческого, огороднического или дачного объединения вправе приобрести другие участки (в результате покупки, дарения, наследования, заключения договора ренты, договора пожизненно-го содержания с иждивением и иных сделок).

Глава IV. СОЗДАНИЕ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Статья 16. Создание садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается на основании решения граждан в результате учреждения либо в результате реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

2. Численность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должна быть не менее чем три человека.

3. Учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

4. В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:

организационно – правовая форма;

наименование и место нахождения;

предмет и цели деятельности;

порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

права и обязанности такого объединения;

права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;

порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения;

структура и порядок формирования органов управления таким объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;

состав и компетенция органов контроля такого объединения;

порядок образования имущества такого объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения;

условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

порядок изменения устава такого объединения;

основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения;

порядок реорганизации и порядок ликвидации такого объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива указывается также ответственность членов такого кооператива по его долгам.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества указывается также порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

5. Положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации.

6. Решения органов управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением не могут противоречить его уставу.

Комментарий к статье 16

1. В соответствии с положениями п. 1 ст. 16 настоящего Закона и п. 1 ст. 13 Федерального закона "О некоммерческих организациях" некоммерческое объединение садоводов, огородников или дачников может быть создано двумя способами: а) учреждение такой организации по решению учредителей; б) в результате реорганизации существующей организации.

Пунктом 3 ст. 49 ГК РФ установлено, что правоспособность юридического лица возникает с момента создания, а п. 2 ст. 51 ГК РФ определено, что юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации. Таким образом, необходимыми условиями возникновения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения являются воля его учредителей и факт государственной регистрации такого объединения как юридического лица.

2. Настоящий Закон определяет, что численность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не должна быть менее чем три человека. Эта норма установлена с учетом положений ст. 6 ГК РФ и в соответствии со ст. 13 – 15 Федерального закона "О некоммерческих организациях". Законодатель исходил из того, что каждое юридическое лицо должно иметь как минимум председателя, бухгалтера и ревизора.

3. Статья 116 ГК РФ и ст. 14 Федерального закона "О некоммерческих организациях" установили, что учредительным документом некоммерческой организации является устав, утвержденный учредителями (участниками). Такая норма установлена и п. 3 ст. 16 настоящего Закона для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Общее собрание учредителей созывается после утверждения акта о предварительном выборе земельного участка для принятия устава объединения.

4. Устав некоммерческого объединения в соответствии с п. 4 ст. 16 настоящего Закона должен содержать как общие положения, соответствующие требованиям ст. 52 ГК РФ, так и отражать специфику той или иной организационно – правовой формы. Так, в уставе объединения, имеющего правовой статус потребительского кооператива, обязательно указывается ответственность членов такого кооператива по его долгам. В уставе некоммерческого товарищества отражается порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

5. Настоящий Закон устанавливает, что положения устава объединения не должны противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации, а решения органов управления объединения не должны противоречить содержанию устава.

Статья 17. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в органах юстиции в порядке, предусмотренном федеральным законом.

2. Для государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения его учредители представляют в орган юстиции заявление о государственной регистрации такого объединения, решение его учредителей, утвержденный общим собранием учредителей такого объединения устав, документ об уплате регистрационного сбора, а также документы, удостоверяющие права на земельные участки реорганизуемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, либо документы о предварительном выборе земельного участка для размещения учреждаемого объединения.

3. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должна быть проведена не позднее чем через тридцать дней после даты подачи в орган юстиции заявления о государственной регистрации такого объединения и необходимых документов.

4. В государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может быть отказано в случае нарушения установленного настоящим Федеральным законом порядка создания такого объединения или несоответствия его учредительного документа закону.

Отказ в государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по мотивам нецелесообразности его создания не допускается.

Отказ в государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, а также уклонение от такой регистрации может быть обжаловано в суд.

5. Решение органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц, о государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение семи дней со дня принятия данного решения высылается по адресу такого объединения, указанному в заявлении о государственной регистрации такого объединения, или по другому указанному им адресу либо вручается названному в заявлении лицу под расписку.

Комментарий к статье 17

1. Необходимым условием создания юридического лица является его государственная регистрация. В условиях рыночной экономики государственная регистрация юридического лица является необходимой для обеспечения законности гражданского оборота и правовой защиты интересов его участников. В процессе регистрации осуществляется государственный контроль за соблюдением установленного порядка образования юридического лица, соответствием его учредительных документов закону, а также учет юридических лиц в целях налогообложения.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации регистрация юридических лиц является обязательной процедурой. Пункт 1 ст. 51 ГК РФ для всех юридических лиц, независимо от их правовой формы, предусматривает единую систему государственной регистрации в органах юстиции. В соответствии с этой же статьей порядок государственной регистрации устанавливается специальным законом о регистрации юридических лиц. До принятия такого закона и введения его в действие применяется действующий в Российской Федерации порядок. Он складывается на основании отдельных законов и подзаконных актов, предусматривающих регистрацию конкретных видов юридических лиц.

Так сложилось, что регистрацию некоммерческих организаций осуществляют Министерство юстиции Российской Федерации и его территориальные органы. Пункт 1 ст. 17 настоящего Закона закрепляет аналогичный порядок для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

2. Для осуществления государственной регистрации учредители обязаны представить в орган юстиции необходимые документы, перечень которых установлен в п. 2 ст. 17 настоящего Закона. Отметим, что в отличие от обычно требующихся для регистрации юридического лица документов (заявление о регистрации, решение учредителей, устав, документы об уплате регистрационного сбора) учредители обязаны представить также документы, удостоверяющие права на земельные участки (в случае реорганизации объединения), либо документы о предварительном выборе земельного участка для размещения учреждаемого объединения. Последнее положение принципиально важно для создаваемого садоводческого, огороднического или дачного объединения, поскольку без земельного участка невозможно выполнение задач, ради которых создается объединение.

Документом, удостоверяющим право на земельный участок, является свидетельство на право собственности на землю (владения или пользования).

В случае создания нового объединения таким документом считается акт о предварительном выборе земельного участка и прилагаемый к нему план участка, заверенные главой органа местного

самоуправления, на территории которого расположен земельный участок, и представителем соответствующего комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

3. В соответствии с настоящим Законом регистрация объединения, при условии выполнения указанных выше условий, должна быть проведена не позднее чем через тридцать дней после подачи в орган юстиции заявления о государственной регистрации такого объединения и необходимых документов.

Данные государственной регистрации юридического лица отражаются в реестрах, ведущихся регистрирующими органами, и открыты для всеобщего ознакомления (п. 1 ст. 51 ГК РФ).

4. Отказ в государственной регистрации объединения возможен только по основаниям, предусмотренным законом. Статья 51 ГК РФ и п. 4 ст. 17 настоящего Закона предусматривают исчерпывающий перечень таких оснований: нарушение установленного законом порядка образования юридического лица и несоответствие его учредительных документов закону.

Отказ в государственной регистрации объединения по мотивам нецелесообразности его создания не допускается.

В соответствии с ч. 3 п. 1 ст. 51 ГК РФ и ч. 3 п. 4 ст. 17 настоящего Закона отказ в регистрации объединения или уклонение от таковой могут быть обжалованы в суд учредителями объединения.

5. Регистрирующий орган в соответствии с п. 5 ст. 17 настоящего Закона обязан в течение семи дней со дня принятия решения о регистрации объединения довести эту информацию до сведения учредителей такого объединения любым из указанных в Законе способов.

Статья 18. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста шестнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

2. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

3. Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, если земельные участки им предоставляются на праве аренды или срочного пользования.

4. Учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации. Другие вступающие в такое объединение лица принимаются в его члены общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

5. Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трех месяцев со дня приема в его члены правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

Комментарий к статье 18

1. Пункты 1 и 2 ст. 18 настоящего Закона устанавливают, что членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать граждане Российской Федерации, имеющие в собственности, владении или пользовании земельные участки в границах объединения.

Настоящий Закон устанавливает также, что членами объединения могут быть и иностранные граждане и лица без гражданства. Закон подчеркивает, что земельные участки у данных лиц могут быть только на праве срочного пользования или аренды. Данная норма в какой-то мере восстанавливает положение ст. 7 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 года, отмененное Указом Президента Российской Федерации N 2287 от 24 декабря 1993 года "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации".

2. Статья 18 настоящего Закона устанавливает возрастной ценз для граждан Российской Федерации, которые желают стать членами объединения. Для некоммерческого товарищества и некоммерческого партнерства статус члена можно приобрести с 18 лет (п. 1 ст. 18 настоящего Закона), а для потребительского кооператива – с 16 лет (соответствует положению ст. 7 Федерального закона "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О потребительской кооперации в Российской Федерации" N 97-ФЗ от 11 июля 1997 года).

3. Членами объединения могут также стать граждане Российской Федерации в силу получения наследства на земельный участок, входящий в состав территории объединения, также в случаях совершения сделок с указанными земельными участками в соответствии с гражданским законодательством.

4. Признание гражданина – учредителя объединения членом этого объединения происходит в момент государственной регистрации объединения. Все другие лица приобретают статус членов объединения только после принятия решения общим собранием объединения.

Документом, подтверждающим членство в объединении, является членская книжка или иной документ, утвержденный уставом, выдаваемый правлением объединения в течение трех месяцев со дня приема гражданина в члены такого объединения.

Статья 19. Права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право:

1) избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля;

2) получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля;

3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

4) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно – гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке;

5) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

6) при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры;

7) при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования;

8) обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения;

9) добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

10) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

2. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

2) нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива;

3) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

4) не нарушать права членов такого объединения;

5) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

6) своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения, налоги и платежи;

7) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

- 8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно – гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);
- 9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;
- 10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;
- 11) выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения;
- 12) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

Комментарий к статье 19

Права и обязанности членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений определяются их учредительными документами. Перечень таких прав и обязанностей не должен противоречить гражданскому и иному законодательству Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Статья 19 настоящего Закона содержит перечень лишь основных прав и обязанностей членов объединения. Положения пп. 10 п. 1 и пп. 12 п. 2 этой статьи устанавливают, что указанный перечень не является исчерпывающим. Каждое объединение вправе включить в свой устав дополнительные права и обязанности членов.

Глава V. УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ

Статья 20. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением

1. Органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных. Число и порядок избрания уполномоченных устанавливаются уставом такого объединения.

Комментарий к статье 20

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан, как и любое другое юридическое лицо, приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы управления, которые действуют в соответствии с законодательством и уставом такого объединения.

Настоящий Федеральный закон (п. 1 ст. 20) устанавливает структуру органов управления некоммерческого объединения независимо от его организационно – правовых форм (некоммерческое товарищество, потребительский кооператив, некоммерческое партнерство), согласно которой органами управления данного объединения являются общее собрание членов некоммерческого объединения, правление объединения, председатель его правления.

Важно отметить, что установленная настоящей статьей структура органов управления некоммерческого объединения является исчерпывающей. Это означает, что в некоммерческом объединении не могут быть образованы другие органы управления такого объединения, которые не предусмотрены положениями настоящего Закона. Определенная данной статьей структура органов управления закрепляется в уставе некоммерческого объединения.

2. Нормы комментируемой статьи Закона не исключают возможности осуществления членами объединения своих правомочий в форме собрания уполномоченных такого объединения при соблюдении следующих условий. Во-первых, проведение собраний членов некоммерческого объединения в форме собрания уполномоченных должно специально оговариваться в его уставе (учредительном документе). Во-вторых, в уставе объединения в обязательном порядке регулируются вопросы, связанные с порядком избрания уполномоченных (кем, из числа кого, в каком количестве, по каким нормам и на какой срок уполномоченные избираются, возможность обновления состава уполномоченных, правила прекращения уполномоченными своих полномочий).

Представляется, что реализация членами некоммерческого объединения своих правомочий в управлении делами такого объединения в форме собрания уполномоченных целесообразна в объединениях с большим числом членов, где весьма затруднительно созвать общее собрание членов такого объединения с необходимым кворумом, с присутствием определенного числа участников общего собрания членов, имеющих по законодательству право голоса, при наличии которого заседание общего собрания членов является правомочным.

Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)

1. К компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены такого объединения и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления такого объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;

5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочное прекращение их полномочий;

6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

7) принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

8) утверждение внутренних регламентов такого объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;

12) утверждение приходно – расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее исполнении;

13) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

14) утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения.

2. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов такого объединения (не менее чем пятьдесят процентов уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании

лично или через своего уполномоченного, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения.

Председатель общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов такого объединения.

Решения о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов такого объединения, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Другие решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов.

Решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в порядке, установленном уставом такого объединения.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе обжаловать в суд решение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) или решение органа управления таким объединением, которые нарушают права и законные интересы члена такого объединения.

Комментарий к статье 21

1. Пункт 1 (пп. 1 – 15) настоящей статьи определяет вопросы компетенции общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных).

В юридическом смысле под компетенцией понимается совокупность предметов ведения. Предметы ведения – это сферы действия конкретного органа, а права и обязанности – это пределы его возможностей в соответствующих областях деятельности.

Компетенция общего собрания членов объединения, закрепленная в комментируемой статье Закона, имеет целью обеспечение максимума демократии в управлении таким объединением и направлена на реализацию членами объединения своих прав на непосредственное участие в управлении делами такого объединения. В данной связи Закон возлагает на общее собрание членов объединения рассмотрение и принятие решений по основным принципиальным направлениям хозяйственной, социальной и иной деятельности объединения, которые касаются прав и интересов всех его членов. Вопросы компетенции общего собрания членов объединения не могут быть переданы и (или) делегированы на рассмотрение коллегиальных и единоличных исполнительных органов некоммерческого объединения, в том числе и по решению самого общего собрания членов. В этом состоит одно из преимуществ настоящего Федерального закона, его нормы устанавливают четкое разделение компетенции между органами управления объединения.

Особенности полномочий общего собрания членов объединения состоят в следующем.

В первую очередь Федеральный закон признает за общим собранием членов объединения право вносить изменения и дополнения в устав объединения или утверждать устав такого объединения в новой редакции, формировать коллегиальный и единоличный исполнительный орган такого объединения (правление объединения, председатель правления) и досрочно прекращать их полномочия, избирать членов контрольных органов объединения и досрочно прекращать их полномочия, принимать решения об организации обособленных подразделений – представительств объединения, фондов взаимного кредитования и фондов проката и др., принимать решения о вступлении объединения в ассоциации (союзы) некоммерческих объединений садоводов, огородников и дачников. Последнее слово принадлежит общему собранию членов объединения при приеме в состав некоммерческого объединения новых его членов и исключении их из числа членов такого объединения.

Согласно пп. 8 п. 1 указанной статьи Закона общее собрание членов объединения по представлению председателя правления такого объединения утверждает внутренние регламенты объединения о ведении общего собрания членов объединения, деятельности его правления, работе ревизионной комиссии (ревизора), работе комиссии по контролю за соблюдением законодательства, об организации и деятельности представительств объединения, организации и деятельности фонда взаимного кредитования и фонда проката, о внутреннем распорядке работы объединения.

В соответствии с пп. 9 п. 1 рассматриваемой статьи общее собрание членов объединения принимает решения о реорганизации и (или) ликвидации объединения, назначает ликвидационную комиссию такого объединения, утверждает промежуточный и окончательный ликвидационный балансы.

Широкие полномочия предоставлены настоящим Законом общему собранию членов объединения в решении экономико – финансовых задач объединения. В частности, общее собрание членов объединения на своих заседаниях рассматривает и принимает решения об организации и использо-

вании имущества такого объединения, создании и развитии объектов инфраструктуры, установлении размеров специальных, неделимых фондов объединения, вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов, определении размеров пеней за несвоевременную уплату членами такого объединения перечисленных взносов, об изменении сроков внесения указанных взносов малообеспеченными членами объединения, утверждении приходно – расходной сметы и принятии решений о ее использовании.

Подпункт 15 п. 1 рассматриваемой статьи предоставляет общему собранию членов объединения право поощрять членов правления объединения, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и фонда проката, членов такого объединения. Закон не дает никаких конкретных указаний и предоставляет решение вопроса о порядке и условиях поощрения указанных лиц на усмотрение общего собрания членов объединения. По смыслу рассматриваемой правовой нормы применение поощрения – это право, но не обязанность указанного органа управления некоммерческого объединения.

Общее собрание членов некоммерческого объединения обладает значительными контрольными функциями. Подпункт 13 п. 1 данной статьи содержит гарантии каждому члену объединения его прав и законных интересов, предусматривая право обжалования в общее собрание членов объединения решений, действий и бездействия членов правления объединения и председателя его правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката. Кроме того, общее собрание членов объединения утверждает отчеты правления объединения, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования и фонда проката.

Принципиальное значение данной статьи заключается еще и в том, что ее нормы не предоставляют общему собранию членов объединения право обсуждать и принимать решения по вопросам компетенции правления такого объединения и председателя его правления.

2. В пункте 2 статьи установлены общие нормы по созыву общих собраний членов объединения.

Общее собрание членов объединения созывается на заседания по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Обязанности по созыву общего собрания членов объединения Закон возлагает на правление объединения. На правление Законом возложена организационно – техническая подготовка проведения такого собрания.

Закон не устанавливает сроки созыва первого (организационного), годового и внеочередного общих собраний членов объединения. Законом предполагается (хотя прямо об этом не говорится), что вопросы, связанные с установлением сроков созыва указанных собраний членов объединения, будут определены в уставе некоммерческого объединения и в утвержденном общим собранием членов такого объединения внутреннем регламенте по организации ведения общего собрания членов.

Абзац первый вышеуказанного пункта данной статьи прямо предусматривает возможность созыва внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных по инициативе правления объединения, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, по предложению органа местного самоуправления или по предложению не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения. Отдельные члены объединения не имеют права требовать созыва внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных.

Необходимо отметить, что в п. 2 комментируемой статьи Закона указана лишь возможность созыва общего собрания членов объединения и установлены ее инициаторы, но ничего не говорится о механизме практической реализации (в какой орган, порядок и форма внесения, сроки рассмотрения и т.д.) требования о созыве внеочередного собрания. Эти вопросы также необходимо подробно урегулировать в уставе объединения и соответствующих регламентах объединения.

Учитывая изложенное, а также на основании комплексного подхода к нормам настоящего Федерального закона, Федеральных законов "О некоммерческих организациях", "О сельскохозяйственной кооперации", "Об акционерных обществах" и др., иных нормативных правовых актов и системного их анализа можно дать некоторые рекомендации в части регламентации указанных процедурных вопросов в уставе объединения или внутренних актах такого объединения (регламентах, положениях, правилах).

Во-первых, принимая решение о сроке созыва первого (организационного) общего собрания членов объединения, членам некоммерческого объединения следует учитывать следующее.

Статья 16 настоящего Федерального закона не предусматривает избрание общим собранием учредителей некоммерческого объединения исполнительного органа (коллегиального или единоличного), правомочного созвать первое общее собрание членов такого объединения, как это предусмотрено, например, п. 3 ст. 8 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации". Настоящий же Закон (ст. 21) относит избрание правления объединения и председателя его правления к исключительной компетенции общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных). Представляется, что при изложенных обстоятельствах первое общее собрание членов вновь создаваемого объединения вправе созвать уполномоченные решением общего собрания учредителей такого объе-

динения лица (инициативная группа, бюро, комитет и т.д.). Созыв такого собрания должен быть осуществлен сразу же после государственной регистрации некоммерческого объединения. При этом в повестку дня первого собрания членов объединения или собрания уполномоченных в первоочередном порядке должны быть включены вопросы формирования исполнительных и контрольных органов такого объединения (правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства).

Последующее определение конкретных сроков созыва общего годового собрания членов (собрания уполномоченных) должно быть поставлено в прямую зависимость от требований нормативных правовых актов, регулирующих порядок и сроки представления в налоговые органы бухгалтерской отчетности (пп. 6 п. 3 ст. 22 настоящего Закона, п. 2 ст. 15 Федерального закона от 21.11.96 N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", "Положение о бухгалтерском отчете и отчетности в Российской Федерации", утвержденное Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 26.12.94 N 170, с изменениями и дополнениями от 19.12.95, 28.11.96, 03.02.97).

По смыслу настоящего Закона вопросы, связанные с созывом внеочередного общего собрания членов некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), также должны отражаться в учредительном документе объединения и соответствующих регламентах такого объединения.

Решение правления некоммерческого объединения о созыве внеочередного собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) принимается простым большинством присутствующих на заседании членов правления объединения. Решением правления объединения, кроме того, утверждаются:

формулировки пунктов повестки дня заседания внеочередного общего собрания или собрания уполномоченных;

четко сформулированные причины (мотивы) постановки данных вопросов (пунктов) повестки дня заседания собрания;

форма проведения внеочередного собрания (общего собрания членов или собрания уполномоченных).

Решение правления объединения подписывается его членами, голосовавшими за его принятие. В решении правления объединения, помимо этого, могут быть указаны рекомендуемые кандидаты в председатели внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных.

Такой же порядок принятия и оформления решения о созыве внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных может быть применен и в случаях его созыва по требованию ревизионной комиссии (ревизора) и коллективного предложения членов объединения, собравших необходимое число голосов. При этом если предложение о созыве внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных от имени членов объединения подписано уполномоченным ими лицом, то к нему прилагается оформленная в установленном порядке доверенность (абзац 3 п. 2 ст. 21 настоящего Закона).

Закон наделяет представительные органы местного самоуправления и выборных должностных лиц местного самоуправления правом на внесение предложения о созыве внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных. И это представляется правильным, поскольку влияние органов местного самоуправления на развитие коллективного садоводства, огородничества и дачного хозяйства огромно. Это – наиболее близкие к садоводам, огородникам и дачникам органы власти, которые решают совместно с их объединениями исключительно жизненные вопросы их деятельности.

Представляется целесообразным процедурные вопросы, связанные с внесением органом местного самоуправления предложения о созыве внеочередного общего собрания или собрания уполномоченных, урегулировать в уставе объединения.

Требование инициатора о созыве внеочередного общего собрания или собрания уполномоченных вносится им в правление объединения в письменной форме путем отправления письма в адрес объединения с уведомлением о его вручении под расписку либо сдается непосредственно в правление такого объединения. Дата предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных определяется по дате уведомления о его вручении или дате сдачи требования в правление объединения.

Вопросы порядка и сроков рассмотрения и принятия решения правлением объединения по требованию указанных инициаторов о созыве внеочередного общего собрания или собрания уполномоченных должны быть надлежащим образом регламентированы в уставе объединения и внутренних регламентах объединения об организации работы правления такого объединения.

Принципиально важно в учредительном документе объединения установить, что вопросы, связанные с требованием о созыве внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных, правление объединения обязано рассматривать достаточно оперативно, поскольку промедление в принятии решения приводит к бессмысленности самого решения. Очевидно, что срок рассмотрения и оценки правлением объединения поступившего требования о созыве внеочередного общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) должен быть максимально коротким, например, не более 10 – 15 дней с даты его вручения под расписку или сдачи в правление объединения.

Представляется чрезвычайно важным в уставе объединения и внутреннем регламенте такого объединения о работе правления некоммерческого объединения четко и в полном объеме определить основания для отказа в созыве внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных, поскольку отсутствие в указанных документах объединения конкретного механизма реализации указанного полномочия вызовет значительные затруднения в практической работе правления такого объединения и будет порождать многочисленные споры в части обоснованности и правомерности в отношении принятых правлением объединения решений по указанному вопросу.

Полагаем, что правление объединения может отказать в удовлетворении требования о созыве внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных по следующим основаниям:

вопросы повестки дня (либо отдельные из них) не отнесены настоящим Законом, другими законодательными актами и уставом объединения к полномочиям общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных;

в требовании о созыве внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных не представлены документы, приложение которых к данному требованию предусмотрено уставом объединения и соответствующими внутренними регламентами такого объединения;

правление объединения и (или) ревизионная комиссия (ревизор) приняли решение о созыве внеочередного собрания членов объединения или собрания уполномоченных с нарушением процедур, предусмотренных уставом объединения и внутренними регламентами о деятельности правления объединения, работы ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения;

инициаторами созыва выступают физические лица, не являющиеся членами объединения или уполномоченными членами объединения;

число членов объединения, выступивших с требованием о созыве внеочередного собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных, составляет менее одной пятой общего числа членов такого объединения;

вопросы, которые согласно уставу объединения могут приниматься к рассмотрению общим собранием членов объединения или собранием уполномоченных только по решению правления объединения, по требованию ревизионной комиссии (ревизора), предложению органов местного самоуправления, предложены инициаторами, не имеющими на это права;

вопросы повестки дня (отдельные из них), содержащиеся в требовании о созыве внеочередного общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных, уже включены в повестку дня очередного или внеочередного общего собрания членов или собрания уполномоченных, созываемого по решению правления объединения, принятого до получения требования.

Закон устанавливает, что уведомление членов объединения о проведении общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) осуществляет правление такого объединения в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством сообщений в средствах массовой информации (или в средствах печати), размещения объявлений на информационных щитах и т.д. Уставом объединения может устанавливаться иной порядок уведомления, например, посредством вручения уведомления члену объединения под личную расписку, почтового отправления заказным письмом, сообщения по телефону, факсу и т.д.

Уведомление членам объединения о созыве общего собрания членов (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения, с обязательным указанием в уведомлении перечня вопросов, выносимых на рассмотрение общего собрания членов (собрания уполномоченных), а также места его проведения. По общему правилу, не указанные в уведомлении вопросы повестки дня собрания могут выноситься на обсуждение общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных), если за их включение в повестку дня проголосовало более 50 процентов участвующих в общем собрании.

Общее собрание членов объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на его заседании присутствует более чем пятьдесят процентов членов объединения или не менее чем пятьдесят процентов уполномоченных. Кворум общего собрания членов или собрания уполномоченных определяется на момент окончания регистрации членов или уполномоченных объединения.

Член объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего уполномоченного, полномочия которого оформляются доверенностью члена объединения и заверяются председателем правления объединения. Член объединения при принятии общим собранием членов (собранием уполномоченных) решений имеет право одного голоса.

Согласно Закону председателем общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) является один из его членов, который избирается путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на собрании членов или уполномоченных.

В соответствии с абзацем 6 п. 2 комментируемой статьи решения по большинству вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных), например, прием в члены объединения, избрание ревизионной комиссии (ревизора), досрочное переизбрание членов правления объединения, принятие (утверждение) внутренних регламентов объединения и т.д., принимаются простым большинством голосов. Вместе с тем, при принятии общим собранием членов (собранием

уполномоченных) решений по отдельным вопросам требуется квалифицированное большинство голосов. Так, согласно абзацу 5 п. 2 данной статьи большинство в две трети голосов членов объединения, присутствующих на общем собрании членов (собрании уполномоченных), требуется при принятии решений о внесении изменений и дополнений в устав объединения, утверждении устава такого объединения в новой редакции, исключении из членов объединения, о реорганизации и (или) ликвидации объединения, при назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного балансов объединения.

Предусмотренный Законом перечень вопросов, требующих при голосовании квалифицированного большинства, является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Решение общего собрания членов (собрания уполномоченных) вступает в силу с момента его принятия.

Решение общего собрания членов или собрания уполномоченных в семидневный срок после даты его принятия доводится правлением объединения до сведения его членов, в том числе и членов, не принимавших участия в данном заседании, в предусмотренном уставом объединения порядке.

Абзац 8 п. 2 комментируемой статьи говорит о праве члена объединения на обжалование в судебном порядке решения общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) или решения любого органа управления такого объединения, с которым он не согласен, поскольку такое решение нарушает его права и законные интересы.

Обжалование членом объединения решения органов управления такого объединения, по нашему мнению, целесообразно при соблюдении следующих условий:

1) решение органов управления объединения нарушает права и законные интересы члена объединения, установленные законодательством и уставом объединения;

2) решение органа управления принято не в соответствии с его компетенцией или с нарушением действующего законодательства, устава некоммерческого объединения (например, решение общего собрания членов (собрания уполномоченных) принято простым большинством голосов, когда требовалось квалифицированное большинство);

3) член объединения не принимал участие в заседании общего собрания членов (собрания уполномоченных) или голосовал против данного решения.

В исковом заявлении, поданном в суд по подведомственности, заинтересованный член объединения (истец) должен специально оговорить перечисленные условия. При этом следует иметь в виду, что суд при разрешении спора, например, по вышеуказанному п. 3, имеет право оставить в силе оспариваемое решение, если голосование заинтересованного члена объединения не могло повлиять на результаты голосования, а допущенные нарушения не являются существенными и решение не повлекло причинения имущественных убытков данному члену объединения.

Решение исполнительного органа объединения (коллективного или единоличного) может быть обжаловано в суд путем предъявления иска о признании его недействительным (полностью или частично).

Статья 22. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется настоящим Федеральным законом, законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов такого объединения.

2. Заседания правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами такого объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с таким объединением.

3. К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся:

- 1) практическое выполнение решений общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 2) оперативное руководство текущей деятельностью такого объединения;
- 3) составление приходно – расходных смет и отчетов такого объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);
- 4) распоряжение материальными и нематериальными активами такого объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;
- 5) организационно – техническое обеспечение деятельности общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 6) организация учета и отчетности такого объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 7) организация охраны имущества такого объединения и имущества его членов;
- 8) организация страхования имущества такого объединения и имущества его членов;
- 9) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 10) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов;
- 11) обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива;
- 12) прием на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;
- 13) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;
- 14) совершение от имени такого объединения сделок;
- 15) оказание членам такого объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам – интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;
- 16) осуществление внешнеэкономической деятельности такого объединения;
- 17) соблюдение таким объединением законодательства Российской Федерации и устава такого объединения;
- 18) рассмотрение заявлений членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом такого объединения имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

Комментарий к статье 22

1. Настоящая статья определяет статус, порядок формирования, персональный состав, полномочия и функции правления объединения, порядок его работы, а также вопросы, связанные с досрочным переизбранием членов правления такого объединения.

Абзац 1 п. 1 статьи устанавливает, что правление объединения является коллегиальным органом управления такого объединения и в своей деятельности подотчетно общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных).

Успешность деятельности правления объединения целиком зависит от того, кто избран в его состав. Однако Закон не регулирует вопросы, связанные с порядком выдвижения кандидатов в члены правления объединения и не содержит указаний относительно требований к кандидатам, претендующим на членство в составе правления такого объединения. Поставленная проблема должна получить свое развитие и четкое закрепление в уставе объединения и соответствующих внутренних регламентах такого объединения.

Федеральный закон устанавливает строго очерченные правовые рамки деятельности правления объединения. Абзац 2 п. 1 статьи определяет, что правление объединения в своей деятельности обязано руководствоваться настоящим Законом, федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом некоммерческого объединения.

Абзац 3 п. 1 настоящей статьи предусматривает избрание правления объединения общим собранием членов объединения или собранием уполномоченных прямым тайным голосованием (бюлле-

тениями для голосования) из числа членов такого объединения. Избранными в состав правления считаются кандидаты, за которых проголосовало большинство членов такого объединения, присутствующих на собрании, или большинство уполномоченных.

Необходимо обратить внимание и на то, что нормы настоящей статьи предоставляют объединению в лице его общего собрания членов (собрания уполномоченных) право избирать членов правления объединения в установленном уставом такого объединения порядке. Это означает, что члены правления объединения могут избираться общим собранием его членов или собранием уполномоченных открытым голосованием, с другим сроком полномочий, например, на один год, однако такой порядок избрания членов правления объединения должен предусматриваться уставом такого объединения.

Количественного состава правления объединения Закон не устанавливает и относит решение данного вопроса на усмотрение общего собрания его членов или собрания уполномоченных. По общему правилу правление объединения состоит не менее чем из трех человек. Однако устав объединения с учетом сложности решаемых уставных целей и задач вправе установить и иную численность коллегиального органа управления, например, пять, семь или более человек.

Абзац 4 п. 1 комментируемой статьи предусматривает право группы членов объединения, численностью не менее чем одной трети его членов, поставить перед общим собранием его членов или собранием уполномоченных вопрос о досрочном переизбрании отдельных или всех членов правления объединения. При этом Закон в данной статье не устанавливает конкретного перечня оснований для постановки вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления. Но некоторые из них определены в ст. 24 настоящего Федерального закона. К таким основаниям могут относиться:

финансовые злоупотребления или нарушения членов правления объединения;
убытки, причиненные объединению действиями (бездействием) членов правления объединения;

ненадлежащее исполнение членами правления объединения установленных действующим законодательством и уставом объединения прав и обязанностей, в результате которого для объединения наступили неблагоприятные последствия.

Более подробно эти вопросы должны определяться уставом объединения и внутренним регламентом объединения о работе правления данного объединения. Подобная регламентация упомянутых вопросов соответствует положению, которое занимает правление объединения в структуре органов управления объединения, и обеспечивает членам объединения гарантии от возможности принятия решения о досрочном прекращении полномочий членов правления такого объединения по случайным мотивам, под воздействием кратковременных эмоциональных представлений, без всестороннего, тщательного и глубокого исследования всех обстоятельств и т.д.

Решение о досрочном переизбрании членов правления объединения принимает общее собрание членов объединения простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов объединения.

2. Работа правления объединения организуется в соответствии с п. 2 комментируемой статьи Закона, уставом объединения и внутренним регламентом такого объединения о работе правления.

Заседания правления объединения созывает председатель правления в установленные планом правления объединения сроки, а также по мере необходимости. Заседание правления объединения считается правомочным, если в нем участвует не менее двух третей членов правления. Заседания правления объединения проводятся в очной форме.

При решении вопросов повестки дня член правления объединения имеет один голос. Решения и иные акты правления объединения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов правления при помощи поименного голосования или поднятием руки.

Член правления объединения в случае несогласия с решением правления имеет право зафиксировать свое особое мнение в протоколе заседания правления и довести его до сведения общего собрания членов или собрания уполномоченных в установленном уставом объединения порядке.

В заседании правления в обязательном порядке ведется протокол. Каких-либо требований к ведению протокола заседания правления объединения нормы комментируемой статьи не предусматривают. Поэтому протокол заседания правления объединения может исполняться в произвольной форме, но за его содержание отвечает подписывающий данный протокол председатель правления.

Решение правления объединения имеет обязательную силу для членов объединения и работников, принятых на работу в объединение по трудовому договору (контракту).

Каждый член правления объединения при утверждении повестки дня заседания правления вправе предлагать к включению в повестку или, наоборот, к исключению из нее любого вопроса и настаивать на том, чтобы его предложение было проголосовано в установленном порядке.

3. Федеральный закон относит к компетенции правления объединения целый комплекс особенно важных для деятельности такого объединения вопросов.

Одной из основных функций правления объединения является выполнение решений общего собрания членов объединения, оперативное руководство текущей финансово – производственной деятельностью такого объединения.

Значительные полномочия предоставлены правлению объединения по вопросам: организации составления приходно – расходной сметы, годовых отчетов и их представления на утверждение общего собрания его членов, распоряжения материальными и нематериальными активами в пределах, необходимых для обеспечения текущей деятельности объединения, организационно – технического обеспечения работы общих собраний членов такого объединения.

Правление объединения в соответствии с пп. 6 п. 3 статьи организует ведение бухгалтерского учета и отчетности, подготовку годового бухгалтерского отчета, представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения.

Некоторые особенности ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности установлены законодательством. Так, во исполнение Постановления Правительства России от 27.06.96 N 758 "О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств" Минфин России письмом от 25.10.96 N 92 сообщил о том, что садоводческим товариществам рекомендуется вести бухгалтерский учет в соответствии с разработанной для малых предприятий простой формой бухгалтерского учета (книга (журнал) учета хозяйственных операций по форме N К-1), приведенной в Указаниях по ведению бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства, утвержденных Приказом Минфина России от 22.12.95 N 131. Садоводческие товарищества в соответствии с упомянутым письмом Минфина России должны представлять бухгалтерскую отчетность в составе бухгалтерского баланса (форма N 1) и отчета о финансовых результатах (форма N 2) только один раз в год.

Важными являются четко сформулированные в данном пункте статьи обязанности правления объединения в отношении охраны и страхования имущества объединения и имущества его членов, организации строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений и других объектов инфраструктуры общего пользования. Предмет заботы правления объединения – приобретения необходимого посадочного материала, садового инвентаря, средств защиты растений для членов объединения.

Правление объединения принимает на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам (контрактам), применяет к ним меры поощрения и привлекает к дисциплинарной ответственности, обеспечивает учет таких работников, а также увольняет их.

Весьма значительна роль правления в организации договорной работы на территории Российской Федерации и в осуществлении внешнеэкономической деятельности за рубежом. К компетенции правления объединения отнесены вопросы рассмотрения и заключения гражданско – правовых сделок и контрактов (купли – продажи, подряда, перевозки, аренды, лизинга и т.д.).

Одной из главных функций правления объединения является обеспечение соблюдения в деятельности объединения действующего законодательства, устава объединения и принятие необходимых мер по устранению выявленных нарушений.

К компетенции правления объединения также отнесены вопросы, связанные с контролем за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов, оказанием членам объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам – интернатам для инвалидов и престарелых, дошкольным образовательным учреждениям.

В соответствии с настоящим Законом на правление объединения возложены, в частности, рассмотрение заявлений членов объединения, ведение делопроизводства такого объединения и его архива.

Следует отметить, что перечень полномочий правления объединения, приведенный в пп. 1 – 15 п. 3 комментируемой статьи, не является исчерпывающим и носит открытый характер. В соответствии с абзацем 2 п. 3 настоящей статьи правление объединения имеет право рассматривать и принимать и другие решения, которые направлены на достижение уставных целей объединения, ради которых оно создано, и обеспечивают нормальную деятельность (работу) такого объединения.

Принципиальной особенностью таких полномочий является: во-первых, решения правления объединения должны приниматься в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом некоммерческого объединения, во-вторых, эти решения не должны касаться исключительных полномочий общего собрания его членов.

Статья 23. Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Полномочия председателя правления определяются настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления;**
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных);**
- 3) подписывает другие документы от имени такого объединения и протоколы заседания правления;**
- 4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;**
- 5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;**
- 6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов такого объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;**
- 7) осуществляет представительство от имени такого объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;**
- 8) рассматривает заявления членов такого объединения.**

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности такого объединения обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения за другими органами управления таким объединением.

Комментарий к статье 23

1. Комментируемая статья определяет правовое положение, избрание и основные полномочия председателя правления объединения.

Согласно п. 1 статьи правление объединения возглавляет председатель правления, избранный общим собранием такого объединения из состава членов правления сроком на два года. Председатель правления объединения не может быть одновременно членом ревизионной комиссии (ревизором).

Представляется, хотя об этом и не говорится в настоящем Законе, что свои полномочия председатель правления может осуществлять как на общественных началах, так и на профессиональной постоянной основе. При осуществлении председателем правления своих полномочий на профессиональной основе с ним правление объединения заключает трудовой договор (контракт) сроком на два года, в котором на основании настоящего Закона, других законодательных актов и устава объединения определяются его права и обязанности, оплата его труда и другие необходимые условия. Эти вопросы необходимо регламентировать в уставе объединения.

Закон предоставляет председателю правления право при несогласии с решением правления объединения обратиться с жалобой на такое решение к общему собранию его членов.

2. В п. 2 рассматриваемой статьи определены полномочия председателя правления объединения. Необходимо отметить, что указанный в статье перечень полномочий председателя правления является открытым и, следовательно, его можно расширить в уставе такого объединения. Но при этом следует помнить, что устав объединения не может наделять председателя правления полномочиями, которые настоящим Законом и уставом объединения отнесены к компетенции общего собрания его членов и правления такого объединения.

Комментируемая статья устанавливает, что председатель правления объединения действует без доверенности от имени такого объединения, выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

Доверенность – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьим лицом (ст. 185 ГК РФ). Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя с приложением печати этого юридического лица.

Срок действия доверенности не должен превышать трех лет. Если в условиях доверенности срок не указан, то доверенность действует в течение года с даты выдачи (ст. 186 ГК РФ).

Значительное число полномочий председателя правления, закрепленных в указанном пункте, связано с правом подписи документов от имени объединения, протоколов заседания правления и правом первой подписи под финансовыми документами, которые согласно Закону и уставу объединения не подлежат обязательному одобрению со стороны правления объединения или общего собрания его членов. Председатель правления, кроме того, на основании решения правления объединения заключает от имени объединения гражданско – правовые сделки, в том числе связанные с внешнеэкономической деятельностью объединения, открывает счета объединения в банках и кредитных учреждениях, рассматривает заявления его членов.

Подпункт 7 п. 2 данной статьи наделяет председателя правления представительской функцией. Это означает, что председатель правления выступает от имени некоммерческого объединения во взаимоотношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами. Необходимо отметить, что при выполнении представительских функций председатель правления обязан руководствоваться полномочиями, предоставленными ему настоящим Законом, уставом объединения, решениями общего собрания его членов и правления объединения.

Статья 24. Ответственность председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и членов его правления

1. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

Комментарий к статье 24

1. Пункт 1 комментируемой статьи устанавливает некоторые правовые барьеры против злоупотреблений членов правления объединения и председателя правления. Хотя эти запреты представлены в достаточно общем виде, они содержат вполне определенные ограничения на действия председателя правления объединения и его членов при осуществлении полномочий.

Председатель правления объединения и члены правления при осуществлении своих полномочий должны действовать в интересах такого объединения и его членов, осуществлять свои права и исполнять установленные Законом и уставом объединения обязанности в отношении объединения разумно и добросовестно.

В данной статье сформулирована обязанность членов правления объединения и председателя его правления возмещать объединению убытки, причиненные их виновными действиями и бездействием. Право требовать возмещения убытков в полном объеме принадлежит самому объединению как юридическому лицу (ст. 15 ГК РФ). Возмещение убытков возлагается на членов правления объединения, голосовавших за принятие решения, которое повлекло за собой причинение данному объединению убытков. Из изложенного следует, что члены правления объединения, не принимавшие участия в голосовании или голосовавшие против принятия такого решения, гражданско – правовой ответственности не несут.

3. В комментируемой статье говорится об ответственности (дисциплинарной, материальной, административной и уголовной) председателя правления и его членов при выявлении в их действиях финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков объединению. Основанием для возложения ответственности является совершение указанными лицами дисциплинарного проступка, гражданско – правового нарушения, административного проступка, уголовного преступления.

Дисциплинарная ответственность наступает за противоправное, виновное неисполнение или ненадлежащее исполнение работником своих трудовых и служебных обязанностей. К дисциплинарной ответственности могут привлекаться работники, состоящие в трудовых отношениях с организацией, предприятием, учреждением, то есть заключившие трудовой договор (контракт). Указанный вид ответственности регулируется нормами главы IX Кодекса законов о труде Российской Федерации. За совершение дисциплинарного проступка применяются следующие дисциплинарные взыскания: замечание, выговор, строгий выговор, увольнение. Законодательством Российской Федерации о дисциплинарной ответственности, уставами и положениями о дисциплине могут быть предусмотрены для отдельных категорий работников и другие дисциплинарные взыскания.

Привлечение работника к дисциплинарной ответственности не препятствует возложению на него обязанности возместить работодателю прямой действительный ущерб, причиненный противоправными действиями данного работника.

Материальная ответственность граждан (индивидуальная, коллективная), состоящих в трудовых отношениях с предприятием, учреждением, организацией, определение размера ущерба, порядок возмещения ущерба регулируются нормами главы VIII Кодекса законов о труде Российской Федерации, в частности, ст. 118 – 123.

Материальная ответственность по нормам трудового права может быть возложена на работника, независимо от занимаемой должности (специальности), при наличии следующих условий: прямого действительного ущерба; противоправности поведения (действий) работника; причинной связи между действиями и бездействием работника и причиненным ущербом; вины работника в причинении ущерба своим действием или бездействием.

Под прямым действительным ущербом (ст. 118) понимается, в частности, уменьшение наличного имущества организации вследствие утраты, ухудшения или понижения его стоимости, недостача или порча имущества, расходы на его восстановление, санкции за невыполнение обязательств и др.

Кодексом законов о труде Российской Федерации устанавливаются два вида материальной ответственности: ограниченная и полная. Ограниченная материальная ответственность заключается в возмещении ущерба работником в установленных законодательством размерах (ст. 118, ч. 1 ст. 119 КЗоТ Российской Федерации). Как правило, предельным размером ограниченной материальной ответственности является средний месячный заработок работника.

При полной материальной ответственности причиненный ущерб подлежит возмещению работником в полном объеме, то есть без каких-либо ограничений.

Кодексом законов о труде взыскание с работника неполученных доходов не предусматривается.

Гражданская имущественная ответственность – вид юридической ответственности.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение в меньшем размере. Под убытками понимаются: расходы, которые лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Важным положением указанной статьи ГК РФ является то, что если лицо, нарушившее право другого лица, получило вследствие этого доходы, то возмещаемая потерпевшему упущенная выгода не может быть меньше доходов, полученных лицом, нарушившим чужое право.

К гражданско-правовой имущественной ответственности привлекаются как физические, так и юридические лица – причинители вреда.

Административная ответственность – разновидность юридической ответственности – наступает только при наличии административного правонарушения (проступка), деяния, которым нарушаются нормы административного и иных отраслей права. К органам административной юрисдикции, имеющим право рассматривать дела об административных правонарушениях и налагать административные взыскания, отнесены специально уполномоченные федеральные органы исполнительной власти и их должностные лица, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и их должностные лица, комиссии органов самоуправления (см. гл. 5 – 14 и разд. III Кодекса РСФСР об административных правонарушениях от 20 июня 1984 года с последующими изменениями и дополнениями).

Что касается видов административных взысканий за административные правонарушения, то их перечень содержится в ст. 24 указанного Кодекса. Это – предупреждение, штраф, возмездное изъятие предмета, явившегося орудием совершения или непосредственным объектом административного правонарушения, лишение специального права, предоставленного данному гражданину (права использования земельного участка), исправительные работы, административный арест, административное выдворение за пределы Российской Федерации иностранного гражданина или лиц без гражданства.

Уголовный кодекс Российской Федерации (ст. 14) определяет преступление как общественно опасное деяние, совершенное виновно. Под словом деяние Кодекс понимает как действие, так и бездействие (поведение). Среди всех правонарушений, рассмотренных выше, преступление отличается наивысшей степенью общественной опасности и проявляется в том, что посягательства на отдельные значимые интересы могут иметь только преступный характер. Таковыми, например, по Кодексу являются: регистрация незаконных сделок с землей (ст. 170), взяточничество (ст. 290 и 291), злоупотребление полномочиями (ст. 201), нарушение ветеринарных правил и правил, установленных для борьбы с болезнями и вредителями растений (ст. 249), загрязнение вод (ст. 250), порча земли (ст. 254) и другие. Меры наказания за перечисленные и другие преступления имеют разнообразный характер. Это, например, штрафы в размере от двадцати пяти до тысячи минимальных размеров оплаты труда, установленные федеральным законом на момент назначения наказания, обязательные работы на срок от шестидесяти до двухсот часов без начисления заработной платы, исправительные работы на срок от двух месяцев до двух лет, конфискация имущества, уголовный арест, ограничение свободы, лишение свободы на определенный срок и другие.

По части первой ст. 201 УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность за злоупотребление полномочиями, в качестве меры наказания виновных лиц предусмотрены: штраф в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо обязательные работы на срок от ста восьмидесяти до двухсот сорока часов, либо исправительные работы на срок от одного года до двух лет, либо арест на срок от четырех до шести месяцев, либо лишение свободы на срок до трех лет.

Статья 25. Контроль за финансово – хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Контроль за финансово – хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее чем трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов такого объединения. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов такого объединения.

2. Члены ревизионной комиссии (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязана:

1) проверять выполнение правлением такого объединения и председателем правления решений общих собраний членов такого объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско – правовых сделок, совершенных органами управления таким объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность такого объединения, состояние его имущества;

2) осуществлять ревизии финансово – хозяйственной деятельности такого объединения не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов такого объединения или одной трети общего числа членов его правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления таким объединением;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением такого объединения и председателем данного правления заявлений членов такого объединения.

4. По результатам ревизии при создании угрозы интересам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления такого объединения и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов такого объединения.

Комментарий к статье 25

1. Комментируемая статья определяет статус, состав, функции и полномочия ревизионной комиссии (ревизора), порядок избрания и досрочного прекращения полномочий ее членов, порядок работы ревизионной комиссии и взаимодействия с общим собранием членов объединения, правлением объединения и председателем его правления.

Ревизионная комиссия является органом контроля некоммерческого объединения, осуществляющим функции внутреннего финансово – хозяйственного и правового контроля за деятельностью некоммерческого объединения, в том числе представительств, за деятельностью правления и его членов, председателя правления.

Следует подчеркнуть, что ревизионная комиссия избирается из членов объединения общим собранием членов такого объединения простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов такого объединения в составе одного или не менее трех человек сроком на два года. Срок полномочий ревизионной комиссии объединения исчисляется с момента ее избрания и до избрания (переизбрания) ревизионной комиссии следующим через два года общим собранием членов такого объединения.

Настоящий Закон запрещает избрание в состав членов ревизионной комиссии председателя правления, членов правления, а также их супругов, родителей, детей, внуков, братьев и сестер (их супругов).

Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются утвержденным общим собранием членов объединения внутренним регламентом о работе ревизионной комиссии (ревизора) (пп. 8 п. 1 ст. 21 настоящего Закона). В своей работе ревизионная комиссия непосредственно подотчетна общему собранию членов объединения. Члены ревизионной комиссии, как правило, осуществляют свою деятельность на непостоянной основе.

Абзац 3 п. 1 настоящей статьи предусматривает возможность проведения перевыборов ревизионной комиссии (ревизора) досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов объединения.

Перечня обстоятельств, которые могут являться основанием для досрочного прекращения полномочий членов ревизионной комиссии, Закон не предусматривает. По смыслу Закона указанные обстоятельства должны определяться во внутреннем регламенте объединения о работе ревизионной комиссии (ревизора).

2. Член ревизионной комиссии несет в установленном уставом объединения порядке ответственность за ненадлежащее выполнение установленных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения обязанностей. Субъективная оценка таких действий характеризуется некомпетентностью, небрежностью, нерадивостью, недисциплинированностью, невыполнением предписаний Федерального закона и устава некоммерческого объединения.

3. Пункт 3 комментируемой статьи определяет полномочия ревизионной комиссии объединения.

Для выполнения указанных полномочий ревизионной комиссии предоставляются следующие права.

Ревизионная комиссия осуществляет проверку выполнения правлением объединения и председателем его правления решений общих собраний членов такого объединения, законность заключенных правлением объединения гражданско – правовых сделок, правомочность принятых правлением объединения и его председателем актов (решений, правил, положений, приказов, распоряжений, инструкций). Проверке ревизионной комиссии подлежит состояние имущества объединения, то есть состояние основных средств, нематериальных активов, финансовых вложений и т.д.

Подпункт 2 п. 3 данной статьи обязывает ревизионную комиссию осуществлять ревизии (проверки) финансово – хозяйственной деятельности объединения не реже чем один раз в год. Все другие проверки осуществляются ревизионной комиссией по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания членов или по требованию одной пятой общего числа членов такого собрания либо одной трети общего числа членов его правления.

Одной из главных функций ревизионной комиссии является осуществление и обеспечение контроля за своевременным рассмотрением правлением объединения и председателем данного правления заявлений членов объединения.

В обязанности ревизионной комиссии согласно Закону (ст. 25) входят отчет и доклад перед общим собранием членов объединения о результатах ревизий и проверок с представлением рекомендаций по устранению выявленных нарушений.

4. Особое внимание обращаем на норму п. 4 данной статьи Федерального закона, согласно которой ревизионной комиссии (ревизору) объединения в пределах компетенции предоставляется право созыва общего собрания членов такого объединения по результатам ревизии при создании угрозы интересам некоммерческого объединения и его членов или при выявлении злоупотреблений членами правления такого объединения.

Установленные настоящим Законом статус и полномочия ревизионной комиссии (ревизора) объединения не охватывают всех сторон ее деятельности. Поэтому общему собранию членов объединения необходимо утвердить внутренний регламент о работе ревизионной комиссии (ревизора), как это предусмотрено п. 1 ст. 21 Закона. В указанном регламенте следует более подробно регламентировать порядок выдвижения кандидатов в состав ревизионной комиссии (ревизора) и выборов членов ревизионной комиссии (ревизора), установить организационные формы работы ревизионной комиссии (ревизора) и другие условия внутренней деятельности, определить взаимоотношения с коллегиальными и единоличными исполнительными органами объединения в процессе ревизий и проверок, конкретизировать условия и порядок досрочных перевыборов членов ревизионной комиссии (ревизора), регулировать механизм созыва общего собрания членов объединения по требованию ревизионной комиссии и т.д.

Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства

1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых, огородных и дачных земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил

пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории и культуры на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрании уполномоченных) может избираться комиссия такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления такого объединения.

2. Комиссия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультативную помощь членам такого объединения, обеспечивает выполнение садоводами, огородниками и дачниками земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства и передает такие акты для принятия мер на рассмотрение правления такого объединения, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства.

Государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства, оказывают консультативную и практическую помощь членам данной комиссии и в обязательном порядке рассматривают представленные акты о нарушениях законодательства.

3. Члены комиссии садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства в установленном порядке могут быть назначены общественными инспекторами государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, и наделены соответствующими полномочиями.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, число членов которого менее чем тридцать, комиссия по контролю за соблюдением законодательства может не избираться, ее функции в данном случае возлагаются на одного или нескольких членов правления такого объединения.

Комментарий к статье 26

1. В Российской Федерации в обязательном порядке осуществляется государственный контроль за соблюдением физическими, должностными и юридическими лицами требований всех отраслей законодательства. Эти функции возложены на специально уполномоченные государственные органы – федеральные министерства, комитеты и ведомства. Так, Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.09.93 N 943 "О специально уполномоченных государственных органах Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды" определены восемь федеральных органов, осуществляющих государственный контроль в этой сфере деятельности, Постановлением от 23.12.93 N 1362 "Об утверждении Положения о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации" определены четыре федеральных органа, осуществляющие госземконтроль и т.д.

Учитывая, что в ходе земельной реформы число садовых, огородных и дачных участков увеличилось с 13 до 23 млн. и они стремительно осваиваются и застраиваются, настоящий Закон рекомендует в целях оказания помощи государственным инспекторам избрать в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан комиссии по осуществлению общественного контроля за соблюдением законодательства на территории такого объединения.

2. Пунктом 2 настоящей статьи предусмотрено, что в случае неустранения виновными нарушения, выявленного такой комиссией, составленный акт о нарушении законодательства правление объединения вправе представить в орган, осуществляющий тот или иной вид государственного контроля за соблюдением законодательства, который в обязательном порядке должен рассмотреть представленный акт и принять меры к устранению нарушения и привлечению виновного к административной ответственности или направить ходатайство и материалы дела для принудительного исполнения своего решения по данному делу в суд, арбитражный суд либо в следственные органы для привлечения виновного к уголовной ответственности.

Если правление объединения затрудняется самостоятельно определить орган, в который необходимо представить акт о нарушении законодательства, то акт может быть направлен в районный орган местного самоуправления, который поручит рассмотреть акт соответствующему территориальному органу, осуществляющему государственный контроль в той или иной сфере деятельности.

3. Пункт 3 настоящей статьи предусматривает возможность назначения члена комиссии по контролю за соблюдением законодательства общественным инспектором государственного органа, осуществляющего контроль за соблюдением законодательства с наделением соответствующими полномочиями.

Порядок назначения и полномочия внештатного общественного инспектора утверждены Приказами Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 22.09.94 N 66 "О порядке назначения внештатных общественных инспекторов по использованию и охране земель" и от 20.01.95 N 4 "Об утверждении Памятки по осуществлению внештатными общественными инспекторами контроля за использованием и охраной земель". Назначение внештатного

общественного инспектора производится приказом по комитету по земельным ресурсам и землеустройству субъекта Российской Федерации, города или района после проведения собеседования с лицом, выразившим желание стать таким инспектором.

4. Общественные инспекторы получают удостоверения установленного образца, проходят обучение вместе с госземинспекторами и наделяются правом обследовать использование земельных участков, независимо от их ведомственной принадлежности и формы собственности, составлять уже не акты, а, как и госземинспекторы, протоколы о выявлении нарушения законодательства. За активную работу они могут поощряться органами Госкомзема России в установленном порядке.

Статья 27. Ведение делопроизводства в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Протоколы общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собраний уполномоченных) подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства подписывает председатель правления или заместитель председателя правления либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор) и председатель комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

3. Копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Комментарий к статье 27

1. Настоящая статья устанавливает порядок оформления документов объединения, а также перечисляет лиц и органы, которым выдаются копии протоколов (в необходимых случаях заверенные) общих собраний членов объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства.

Пунктом 1 устанавливается, что протоколы общих собраний членов объединения или собраний уполномоченных должны быть подписаны председателем и секретарем такого объединения. Внесение исправлений и добавлений в подписанные протоколы общих собраний членов объединения (собраний уполномоченных) не разрешается. В исключительных случаях внесенные изменения должны заверяться лицами, подписавшими данный протокол. Надлежащим образом оформленные протоколы общих собраний членов объединения или собрания уполномоченных заверяются печатью объединения и хранятся в делах объединения постоянно.

2. Протоколы заседаний правления объединения и ревизионной комиссии, комиссии по контролю за соблюдением законодательства подписываются соответственно председателем правления или его заместителем, председателем ревизионной комиссии и председателем комиссии по контролю за соблюдением законодательства и заверяются печатью некоммерческого объединения. Надлежащим образом оформленные протоколы передаются указанными лицами в канцелярию объединения на постоянное хранение в его делах.

3. К числу лиц, имеющих право требовать ознакомления с протоколами, получения выписок, в том числе и заверенных, Закон относит членов объединения, орган местного самоуправления, на территории которого расположено такое объединение, органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, а также судебные и правоохранительные органы, организации, полномочия которых на получение указанной информации установлены в федеральных законах о статусе этих органов. Следует отметить, что заверенные выписки из упомянутых протоколов выдаются указанным органам на основании их запросов в письменной форме.

Глава VI. ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 28. Особенности приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков

1. Садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

2. Приватизация садовых, огородных и дачных земельных участков может осуществляться за плату или бесплатно в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации в следующей последовательности:

1) общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) принимает решение о приобретении прав на землю общего пользования (собственность такого объединения как юридического лица, общая совместная собственность членов такого объединения) и создает комиссию по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков;

2) комиссия по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков организует сбор заявлений от членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков и проводит с привлечением в соответствии с договором специализированной землеустроительной организации или иного имеющего соответствующую лицензию юридического лица инвентаризацию земель такого объединения;

3) член соответствующего объединения в своем заявлении указывает, на каком праве хочет переоформить садовый, огородный или дачный земельный участок (собственность гражданина, общая совместная или общая долевая собственность супругов), фактическую площадь такого участка в квадратных метрах, встречные требования к его границам;

4) комиссия по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков дает заключение о наличии встречных требований к границам садовых, огородных и дачных земельных участков со стороны соседей, садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и свое предложение об урегулировании спора. Если спор таким образом урегулировать не удастся, он рассматривается в судебном порядке;

5) общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо правление такого объединения рассматривает подготовленные материалы, итоги инвентаризации земель такого объединения и принимает решение о ходатайстве перед соответствующими органами местного самоуправления о закреплении земель общего пользования за таким объединением, а садовых, огородных и дачных земельных участков – за конкретными гражданами, их супругами;

6) в случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади данных участков, указанной в проекте организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в данный проект вносятся уточнения, которые по согласованию с органами архитектуры и градостроительства и комитетами по земельным ресурсам и землеустройству утверждаются соответствующим органом местного самоуправления;

7) органы местного самоуправления вправе потребовать у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения протокол общего собрания его членов (собрания уполномоченных), список членов такого объединения, их заявления, паспортные данные, копию решения об отводе земель (государственный акт или свидетельство), копию устава такого объединения, проект организации и застройки территории с внесенными уточнениями и промерами границ;

8) решение органа местного самоуправления о приватизации садового, огородного или дачного земельного участка принимается в месячный срок со дня подачи соответствующего заявления и является основанием для выдачи гражданину и садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению свидетельств, удостоверяющих их права на землю;

9) членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения документы выдает его правление, которое получает их в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству по доверенностям членов такого объединения;

10) за государственную регистрацию прав на садовые, огородные и дачные земельные участки с каждого члена соответствующего объединения взимается регистрационный сбор в размере установленного федеральным законом минимального размера оплаты труда. Органы местного самоуправления вправе устанавливать гражданам отдельных категорий льготы по уплате регистрационного сбора.

3. Граждане вправе в индивидуальном порядке приватизировать закрепленные за ними садовые, огородные и дачные земельные участки. При наличии встречных требований к границам земельных участков спор рассматривается органом местного самоуправления или в суде.

В случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади таких участков, указанной в ранее принятых решениях, орган местного самоуправления вправе закрепить садовые, огородные и дачные земельные участки в новых границах или потребовать восстановления прежних границ.

Комментарий к статье 28

1. Пункт 1 комментируемой статьи гарантирует гражданам право на приватизацию садовых, огородных и дачных земельных участков, полученных ими из государственных и муниципальных земель до введения в действие настоящего Закона на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

Пунктом 2 ст. 12 настоящего Закона предусмотрено, что в схемах зонирования территории должны быть указаны сведения о правах, на которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам, в том числе обозначены зоны, в которых на основании федеральных законов запрещена передача земельных участков в частную собственность. Перечень таких земель установлен следующими Федеральными законами и Указами Президента Российской Федерации: "Об обороне" от 31.05.96 N 61-ФЗ; "О государственной границе Российской Федерации" от 01.04.93 N 4730-1; "О закрытом административно – территориальном образовании" от 14.07.92 N 3297-1; "О недрах" от 21.02.92 N 2395-1; "Об особо охраняемых природных территориях" от 14.03.95 N 33-ФЗ; Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 N 22-ФЗ; Водный кодекс Российской Федерации от 16.11.95 N 167-ФЗ; "О федеральных природных ресурсах" от 16.12.93 N 2144 (Указ Президента Российской Федерации).

2. Право на приватизацию садовых и дачных земельных участков предоставлено гражданам Законом Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства" от 23.12.92. Право на приватизацию огородного участка устанавливается настоящим Законом впервые, так как ст. 68 Земельного кодекса РСФСР до настоящего времени разрешала предоставлять огороды только на праве аренды или временного пользования.

Указанный Закон Российской Федерации от 23.12.92 разрешает приватизировать бесплатно ту часть имеющегося у гражданина на момент вступления в силу этого Закона земельного участка, которая не превышает предельных норм предоставления земельных участков. Сверхнормативная площадь по желанию гражданина выкупается им в собственность у органа местного самоуправления по договорной цене. Указы Президента Российской Федерации от 23.04.93 N 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками" и от 07.03.96 N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" разрешают гражданам эту сверхнормативную площадь как выкупать в собственность, так и оформлять на праве пожизненного наследуемого владения. При этом запрещено обязывать граждан данную сверхнормативную площадь выкупать или брать в аренду.

3. Пункты 2 и 3 комментируемой статьи устанавливают довольно подробный порядок и последовательность действий по приватизации как всех земельных участков объединения, так и земельного участка в индивидуальном порядке. До принятия настоящего Закона данный вопрос законодательством не регулировался, что позволяло органам местного самоуправления проявлять самостоятельность и требовать у граждан представления необоснованно расширенного перечня справок, согласований и документов, а в ряде случаев и запрещать приватизацию земельного участка в индивидуальном порядке. Теперь Закон защищает граждан от таких противоправных действий органов местного самоуправления.

При приватизации земельного участка взимается регистрационный сбор в размере минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на момент перерегистрации прав на земельный участок. При этом органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать для граждан отдельных категорий льготы по уплате регистрационного сбора. В Московской области, например, Постановлением главы администрации области от 04.06.93 N 89 "О перерегистрации ранее предоставленных в пользование гражданам земельных участков" от уплаты регистрационного сбора полностью освобождены: одинокие инвалиды 1 и 2 групп; одинокие пенсионеры старше 70 лет; воины – интернационалисты, получившие инвалидность без трудовой рекомендации; родители и вдовы (при условии невступления в другой брак) воинов, погибших или умерших от ран (заболеваний), полученных при исполнении интернационального долга; неполные семьи (где нет материальной поддержки одного из родителей); семьи с детьми – инвалидами и детьми – сиротами; Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации; полные кавалеры орденов Славы; инвалиды и лица, по-

лучившие и перенесшие лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие аварий на атомных объектах; участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС; переселенцы из зон отселения вследствие аварии на Чернобыльской АЭС; узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания в период Великой Отечественной войны (имеющие инвалидность). Частично (50 процентов от величины регистрационного сбора) от уплаты регистрационного сбора освобождены: семьи, в составе которых на каждого трудоспособного члена семьи приходится более одного иждивенца; реабилитированные лица, которые были репрессированы по политическим мотивам, и члены их семей, проживающие совместно с ними; узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания в период Великой Отечественной войны (не имеющие инвалидности); участники Великой Отечественной войны; одинокие инвалиды 3 группы.

Статья 29. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками

1. Сделками с садовыми, огородными и дачными земельными участками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав.

2. При совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается.

3. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются настоящим Федеральным законом, а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, о градостроительстве, водным, лесным и иным законодательством.

4. Не допускаются сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, если такие сделки приводят к нарушениям градостроительных, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдать целевое назначение указанных земельных участков и условия их разрешенного использования.

5. Отчуждение, залог, сдача в аренду садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляются при согласии всех участников общей собственности.

Комментарий к статье 29

1. Настоящий Закон вводит некоторые ограничения на совершение гражданами сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками, установленными в комментируемой статье. Так, не допускаются сделки с изменением целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, а также сделки, приводящие к нарушению градостроительных, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных установленных законодательством требований (норм, правил и нормативов). Установление целевого назначения и разрешенного использования земельного участка или установление минимального размера земельного участка, допускаемого при его разделе между наследниками в целях соблюдения норм, правил и нормативов при последующем использовании и застройке земельных участков, относится к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

2. Правовая норма п. 5 комментируемой статьи о порядке распоряжения земельным участком, находящимся в общей собственности, соответствует гражданскому законодательству. В соответствии со ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по согласию всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении прав преимущественного права покупки. Другие права участников общей собственности регламентируются ст. 247 – 255 ГК РФ.

Статья 30. Права садоводов, огородников и дачников на распоряжение садовыми, огородными и дачными земельными участками

1. Собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор аренды или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в собственности граждан, наследуются по закону или по завещанию.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в общей совместной собственности супругов, могут быть разделены между ними. Земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу не подлежат.

2. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, можно передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону.

3. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, можно с согласия органа местного самоуправления передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, указанные участки закрепляются в тех же размерах на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие наследники имеют право садовые, огородные и дачные земельные участки перерегистрировать в пожизненное наследуемое владение или выкупить в собственность по нормативной цене земли.

4. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные органом местного самоуправления на праве аренды или срочного пользования, можно с согласия органа местного самоуправления обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, указанные участки закрепляются на праве аренды или срочного пользования на оставшийся неистекший срок с правом их приватизации.

5. Раздел садового, огородного или дачного земельного участка возможен только с согласия члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или в судебном порядке. При этом образующиеся при разделе садовые, огородные или дачные земельные участки не могут быть меньше минимального размера земельного участка, установленного нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Комментарий к статье 30

1. Настоящая статья устанавливает различия между полномочиями собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов по распоряжению предоставленными им садовыми, огородными и дачными земельными участками.

Меньше всего полномочий у граждан, имеющих земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве аренды и срочного пользования. Такие участки разрешается (и то только с согласия органа местного самоуправления) обменять, приватизировать и добровольно отказаться от них.

Земельные участки, предоставленные из государственных и муниципальных земель на праве постоянного (бессрочного) пользования, уже разрешается (опять же с согласия органа местного самоуправления) передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать и добровольно отказаться от них. Такими же полномочиями обладают граждане, получившие земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, но они осуществляют их уже без согласования с органами местного самоуправления.

Больше всего прав у собственников земельных участков. Они вправе по собственному желанию земельный участок продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от земельного участка. Кроме того, согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации и ст. 52 Земельного кодекса РСФСР при принудительном изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд собственник имеет право на получение стоимости земельного участка, что не распространяется на владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков. При этом надо иметь в виду, что прекращение прав на землю у собственника земельного участка осуществляется только по решению суда, а у землевладельца, землепользователя или арендатора государственных и муниципальных земель может быть произведено в административном порядке. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд. Статья 55 Земельного кодекса РСФСР гарантирует, что изъятие или выкуп для государственных и муниципальных нужд земельных участков, предоставленных гражданам на любом праве, может производиться после выделения по их желанию равноценного земельного участка и строительства на новом месте всех построек взамен изымаемых и возмещения в полном объеме всех убытков, включая упущенную выгоду.

2. Порядок наследования имущества, находящегося в собственности граждан, регулируется разделом VII "Наследственное право" (ст. 527 – 561) Гражданского кодекса РСФСР, утвержденного Законом РСФСР от 11.06.64 "Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР". Статья 534 этого Кодекса разрешает собственнику завещать свое имущество по своему усмотрению одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также государству или юридическим лицам. Завещатель может в завещании лишить права наследования одного, нескольких или всех наследников по закону.

Если собственник завещания не оставляет, то имущество в соответствии со ст. 532 Гражданского кодекса РСФСР наследуется по закону наследниками I очереди (дети, супруг и родители) в равных долях. При отсутствии наследников I очереди к наследованию по закону призываются наследники II очереди (братья, сестры, дед, бабка).

Земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются только по закону. Составлять завещание на земельный участок в этом случае не разрешается, хотя строения, расположенные на таком земельном участке, гражданин может завещать по своему усмотрению.

Иначе решается вопрос с наследованием земельных участков, предоставленных гражданину на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие земельные участки следуют судьбе строения и в соответствии со ст. 37 Земельного кодекса РСФСР переходят к наследникам строений, как правило, в размере пропорционально долям собственности на строение. При отсутствии на земельном участке какого-либо строения такой участок переходит в фонд перераспределения земель. Наследники умершего лица вправе получить этот земельный участок на общих основаниях с иными гражданами. Этот же порядок применяется и к земельным участкам, находящимся у граждан на праве аренды или срочного пользования. Права на земельный участок переходят к наследникам строения только на оставшийся (неистекший) срок аренды или срочного пользования.

3. Пункт 5 комментируемой статьи разрешает раздел садового, огородного или дачного земельного участка, предоставленного гражданину на любом праве. При этом образующиеся при разделе участки не могут быть меньше минимального размера земельного участка, установленного субъектом Российской Федерации. Так, решением Малого совета Мособлсовета от 16.12.92 N 4/28 "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Московской области" установлен минимальный размер садового участка при его разделе площадью 0,02 га (200 кв. м).

Статья 31. Оборот садовых, огородных и дачных земельных участков

Оборот садовых, огородных и дачных земельных участков осуществляется в пределах, установленных гражданским законодательством, и в той мере, в какой он допускается земельным законодательством.

Комментарий к статье 31

1. Поскольку Законом Российской Федерации от 23.12.92 "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства" и комментируемым Законом садовые, огородные и дачные участки не ограничены в обороте, сделки с ними осуществляются в соответствии с гражданским законодательством в полном объеме (ст. 129 ГК РФ).

2. Общие требования к совершению сделок установлены в ст. 154 – 189 ГК РФ (односторонние и многосторонние, письменные и устные формы сделок, нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок, недействительность и последствия недействительности сделок, представительство и доверенность на совершение сделок). Общие требования, предъявляемые к содержанию заключения договора на совершение сделок, его изменению и расторжению, установлены в ст. 420 – 453 ГК РФ.

3. Продажа регулируется ст. 549 – 557 ГК РФ. Статьи 552 и 553 допускают продажу земельного участка без продажи находящегося на нем строения и, наоборот, продажу строения без продажи земли или продажу земельного участка и строения как единого имущественного комплекса. В случае продажи строения, расположенного на садовом, огородном или дачном земельном участке, предоставленном продавцу из государственных или муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, орган местного самоуправления предоставляет покупателю строения земельный участок на том же праве, на каком он был у продавца.

Форма типового договора купли – продажи земельного участка утверждена Госкомземом России 02.06.93 и зарегистрирована Минюстом России 10.06.93. Порядок купли – продажи гражданами Российской Федерации земельных участков утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.05.93 N 503 и предусматривает, что земельный участок может быть продан собственником самостоятельно или по его желанию продан с помощью районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству на конкурсе или аукционе.

4. Дарение регулируется ст. 572 – 582 ГК РФ. Наличие встречных обязательств или условий делает договор дарения недействительным. Одаряваемый вправе в любое время до передачи земельного участка от дара отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым, но если он прошел государственную регистрацию, то и отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

5. Залог застроенных земельных участков регулируется ст. 41 и 42 Закона Российской Федерации "О залоге" от 29.05.92 N 2872-1, залог незастроенных земельных участков разрешен Указом Президента Российской Федерации от 28.02.96 N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования", а также ст. 334 – 356 ГК РФ. Однако эта сделка будет окончательно узаконена только с принятием Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", как этого требует п. 2 ст. 334 ГК РФ.

6. Аренда земельных участков регулируется ст. 606 – 625, 652 и 653 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 610 федеральными законами могут устанавливаться максимальные сроки договора аренды отдельных видов имущества. Статья 13 Земельного кодекса РСФСР определяла срок аренды до пятидесяти лет. Однако эта статья Указом Президента Российской Федерации от 24.12.93 N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" признана недействующей. В принимаемых в настоящее время региональных законах о земле субъекты Российской Федерации устанавливают максимальный срок аренды до пятидесяти лет.

7. Срочное пользование регулируется ст. 689 – 701 ГК РФ. Лучше понять суть этой сделки поможет ст. 264 ГК РФ, но она будет введена в действие одновременно с принятием Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Обмен (мена) осуществляется в соответствии со ст. 567 – 571 ГК РФ. Земельный участок, находящийся в собственности, можно обменять на другой участок или на иное имущество. Земельный участок, предоставленный гражданину на ином праве, можно обменять только на другой земельный участок.

9. Заключение договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением регулируется ст. 583 – 605 ГК РФ. Суть таких сделок состоит в том, что земельный участок передается в собственность другому лицу, которое в обмен обязуется периодически выплачивать ренту в виде определенной денежной суммы бессрочно (постоянная рента), на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента) или осуществлять пожизненное содержание с иждивением (денежные средства, оплата коммунальных услуг, обеспечение продуктами питания и одеждой). В случае нарушения условий выплаты ренты или пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возврата земельного участка или выплаты выкупной цены, определенной договором. При этом плательщик ренты не вправе потребовать компенсации расходов, понесенных им в связи с содержанием получателя ренты.

10. Добровольный отказ от земельного участка урегулирован ст. 225 ГК РФ. Земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по поручению органа местного самоуправления, на территории которого земельный участок находится. По истечении года со дня постановки на учет орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на этот земельный участок. Если от земельного участка отказывается землевладелец, землепользователь или арендатор государственных и муниципальных земель, то на основании поданного заявления орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления вправе сразу принять решение об изъятии такого земельного участка у отказавшегося лица, зачислить участок в фонд перераспределения государственных или муниципальных земель либо передать участок иным гражданам.

11. Сделки с землей облагаются налогом в соответствии с Федеральными законами: "О государственной пошлине" от 19.07.97 N 105-ФЗ (ст. 3); "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" от 27.01.95 N 10-ФЗ (ст. 3); "О подоходном налоге с физических лиц" от 31.12.97 N 159-ФЗ (п. "г" ст. 3).

Размеры сумм налога и государственных пошлин, взимаемых при совершении сделок с землей, приведены в таблице.

Таблица

РАЗМЕРЫ НАЛОГА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ, ВЗИМАЕМЫХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Вид налога или пошлины	Завещание или наследование	Дарение	Продажа
Нотариальное удостоверение документов	1 м.р.о.т.	Детям, супругам, родителям, родным братьям и сестрам – 0,5% от стоимости имущества, но не менее 0,5 м.р.о.т.; другим лицам – 1,5% от стоимости имущества, но не менее 1 м.р.о.т.	

Выдача свидетельства о праве на наследство (при отсутствии завещания)	Для наследников I очереди – 1% от стоимости имущества; для других лиц – 2% от стоимости имущества	Нет	Нет
Налог с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения	Налог взимается с имущества стоимостью более 850 м.р.о.т. и составляет 5 – 20% от стоимости (в зависимости от степени родства и стоимости имущества)	Налог взимается с имущества стоимостью более 80 м.р.о.т. и составляет 3 – 10% от его стоимости. Если стоимость имущества превышает 850 м.р.о.т., налог составляет 7 – 20%	Нет
Налог с продажи имущества	Нет	Нет	Взимается при стоимости имущества более 5000 м.р.о.т. и составляет 35% от стоимости имущества

Примечание. В указанной таблице "м.р.о.т." означает "минимальный размер оплаты труда, установленный законодательством".

**Глава VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ
САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ**

Статья 32. Порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после установления его границ в натуре, выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуре проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Огородническое некоммерческое объединение, уставом которого не предусмотрено закрепление земельных участков за гражданами на праве собственности, вправе приступить к использованию выделенного земельного участка без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

3. Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения составляется на основании ходатайства его правления. К указанному ходатайству прилагаются:

документы, удостоверяющие право такого объединения на землю;
материалы топографической съемки, а при необходимости материалы инженерно – геологических изысканий;

архитектурно – планировочное задание;
технические условия инженерного обеспечения территории такого объединения.
Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения согласовывается с таким объединением, заказавшим данный проект, и утверждается в двухнедельный срок органом местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

Документами, необходимыми для согласования и утверждения проектной документации, являются:

проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с пояснительной запиской;

сметно – финансовые расчеты;

графические материалы в масштабе 1:1000 или 1:2000, содержащие генеральный план застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, чертеж перенесения указанного проекта на местность, схему инженерных сетей.

Экземпляры проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения со всеми текстовыми и графическими материалами передаются такому объединению и соответствующему органу местного самоуправления.

Комментарий к статье 32

1. Правовые нормы ст. 32 базируются на положении пп. 6 ст. 53 Земельного кодекса РСФСР и ст. 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в которых определено, что собственники, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков обязаны вести любое строительство, руководствуясь действующими строительными нормами и правилами по согласованию с землеустроительными, архитектурно – градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами.

Для освоения и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения указанные согласования осуществляются в ходе разработки и утверждения проектов организации и застройки территории такого объединения.

Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 222) установил, что строения, сооружения или иное недвижимое имущество признаются самовольной постройкой и лицо, осуществившее такую постройку, не приобретает на нее права собственности в тех случаях, если недвижимое имущество создано:

а) на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом или иным правовым актом;

б) без получения на это необходимых разрешений;

в) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом нарушение считается существенным, если постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Такая постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Зарегистрировать самовольную постройку в обычном порядке нельзя. Право собственности на нее может быть признано только судом при условии, что земельный участок будет в установленном порядке предоставлен под возведенную постройку, и постройка не будет нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

2. Пункт 2 ст. 32 разрешает объединению приступить к обустройству выделенного земельного участка до утверждения проекта организации и застройки территории объединения, но при условии, что будут проводиться только те работы, которые ведутся по периметру земельного участка объединения (ограждение, строительство мелиоративной сети) либо за его пределами (строительство подъездных дорог, подводящих линий электропередач и связи). Внутри территории можно вести работы по удалению древесной и кустарниковой растительности (если это предусмотрено документами по отводу земли) или осуществлять планировку рельефа. Любые из перечисленных работ могут быть начаты только после установления границ территории объединения в натуре.

Огородническое объединение, созданное для совместного выращивания сельскохозяйственных культур без закрепления земельных участков за конкретными гражданами и без права возведения строений, может использовать выделенный земельный участок без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

3. В п. 3 настоящей статьи установлены общие принципы, которые необходимо соблюдать при разработке проекта организации и застройки территории объединения. Детально они изложены в СНиПе 30-02-97, утвержденном Постановлением Госстроя России от 10.09.97 N 18-51 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения". Ни настоящий Закон, ни указанный СНиП не определил, кто должен составлять проект организации и застройки территории объединения. Это может сделать как специализированная проектная организация органов Гос-

строю России или Госкомзема России, так и любая частная фирма, имеющая лицензию на осуществление деятельности в этой сфере проектирования.

Независимо от того, кто будет составлять проект, он должен быть утвержден органом местного самоуправления и только после этого приобретает юридическую силу. Все изменения и отклонения от проекта, появляющиеся в ходе его осуществления, должны быть утверждены органом местного самоуправления.

Статья 33. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном градостроительным законодательством, с учетом их природных, социально – демографических, национальных и иных особенностей. Основой для этого служат базовые нормативы организации и застройки территории таких объединений, установленные федеральными органами исполнительной власти и необходимые для соблюдения природоохранного, земельного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности.

2. Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются:

количество и размеры подъездных и внутренних дорог;

минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков;

тип источников водоснабжения;

техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения;

перечень необходимых противопожарных сооружений;

перечень мероприятий по охране окружающей среды.

В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Комментарий к статье 33

1. Пункт 1 комментируемой статьи определяет, что нормативы, которые необходимо соблюдать при разработке проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, устанавливают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации на основе базовых нормативов, установленных федеральными органами исполнительной власти (федеральными министерствами, комитетами и ведомствами). Базовые нормативы содержатся в строительных правилах (СП), строительных нормах и правилах (СНиП), временных строительных нормах (ВСН), нормах противопожарной безопасности (НПБ) и др.

В настоящее время действуют следующие базовые нормы: СНиП 30-02-97 (планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения), СанПиН 2.1.4.027-95 (санитарные правила и нормы "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно – питьевого назначения"), СНиП 2.07.01-89 (градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений), РСН-70-88 (порядок разработки и согласования проектной документации для индивидуального жилищного строительства), СП 11-106-97 (разработка, согласование, утверждение и состав проектно – планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан). СНиП 2.04.01-85, СНиП 2.04.02-84, СНиП 2.04.03-85, СНиП 2.04.08-87, СНиП 3.05.04-85, СНиП 2.07.01, СНиП 3.05.04 (регламентируют устройство сетей водоснабжения, канализации, газоснабжения, улиц, проездов, тупиков, размеры различных санитарно – защитных зон). Правила устройства электроустановок регламентируются руководящим документом РД 34.21.122, а также ВСН 59 и НПБ 106. При устройстве теплоснабжения (котел, печь, камин) следует выполнять требования СНиП 2.04.05, газоснабжения – Правил безопасности в газовом хозяйстве и СНиП 02.04.08.

2. Проект организации и застройки территории объединения предусматривает не только планировку садовых, огородных и дачных земельных участков (размещение строений относительно друг друга и границ участка), но и планировку земель общего пользования (улицы, проезды, детские и спортивные площадки, автостоянки, площадки для газовых баллонов, сбора мусора, водозабор, насосная, участки объектов общего пользования (сторожка, медпункт, фрукто– и овощехранилища общего пользования, склады удобрений, помещение для хранения средств пожаротушения и другие сооружения).

Проект включает также разделы о мероприятиях по освоению территории: осушению и орошению, культуртехническим работам, рекультивации земель, террасированию склонов, выполаживанию оврагов и балок, известкованию и гипсованию почв, защите земель от эрозии, подтопления, засоления, оползневых процессов.

Содержит проект и чертеж перенесения его на местность, выполненный в масштабе 1:1000 – 1:2000 (в 1 см: 10 – 20 м), а также схемы прокладки и размещения инженерных сетей: водопровода, линии телефонной связи, линии электроснабжения, газопровода. В отдельный раздел проекта включаются рекомендуемые к возведению типовые здания и сооружения. По каждому виду строений (жилой дом, хозяйственный блок, баня, гараж, душ, туалет и иные) даются 5 – 10 типовых проектов и описаний, зарекомендовавших себя на практике строений, применяемых в конкретном регионе с учетом природных, экономических, национальных и иных особенностей.

Статья 34. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) и общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории.

2. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении проводит правление такого объединения, а также инспектора государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация, разработавшая проект организации и застройки территории такого объединения, органы местного самоуправления.

3. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.

4. Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

5. Нарушение требований проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является основанием для привлечения такого объединения, а также его членов, допустивших нарушение, к ответственности в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Комментарий к статье 34

1. Данная статья обязывает вести строительство в строгом соответствии с проектом организации и застройки территории объединения, в соответствии с требованиями ст. 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 53 Земельного кодекса РСФСР и ст. 222 ГК РФ.

2. Возведение гражданами строений по индивидуальным проектам допускается после утверждения такого проекта органом местного самоуправления.

3. Нарушение требований проекта организации и застройки территории объединения является основанием для привлечения объединения или его членов, допустивших нарушение земельного, природоохранного, градостроительного, санитарного, лесного, водного или иного законодательства, к административной ответственности. Конкретные виды нарушений, за которые виновные подвергаются предупреждению, штрафу или принудительному прекращению прав на земельный участок, установлены федеральными законами соответствующих отраслей законодательства.

Более подробно комментарии о привлечении виновных к ответственности изложены в комментарии к ст. 47 настоящего Закона.

Глава VIII. ПОДДЕРЖКА САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ, ДАЧНИКОВ И ИХ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Статья 35. Формы поддержки садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Садоводы, огородники, дачники и их садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения могут в установленном федеральными законами порядке полностью или частично освободиться от федеральных налогов, взносов во внебюджетные фонды и платежей.

2. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

1) вводить в штат федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления специалистов по вопросам развития личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества;

2) предоставлять на льготных условиях помещения, средства связи, оргтехнику, коммунальные услуги ассоциациям (союзам) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

3) вести просветительскую и агитационную работу в целях популяризации ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

4) обеспечивать на льготных условиях под залог садовых, огородных и дачных земельных участков и другого недвижимого имущества выдачу кредитов на приобретение земельных участков, их освоение и благоустройство, приобретение и строительство жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений;

5) предоставлять через систему государственного агротехнического обслуживания услуги по поставке сортовых семян и посадочного материала сельскохозяйственных культур, органических и минеральных удобрений, средств защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней;

6) выделять из государственного лизингового фонда средства на приобретение сельскохозяйственных техники, инвентаря и оборудования;

7) обеспечивать на льготных условиях выдачу кредитов на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в размере до пятидесяти процентов общей суммы сметных затрат с последующим погашением кредитов, а также процентов за их использование;

8) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

9) устанавливать для садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений нормативы платы за электрическую энергию, воду, газ, телефон, определенные для сельских потребителей.

3. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

устанавливать льготы по местным налогам подрядным организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим строительство объектов общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях;

вводить льготы по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно.

4. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации вправе:

1) участвовать в формировании фондов взаимного кредитования посредством предоставления средств в размере до пятидесяти процентов общей суммы взносов;

2) участвовать в создании фондов проката посредством предоставления средств в размере пятидесяти процентов общей суммы взносов в фонд проката;

3) предоставлять средства на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений до пятидесяти процентов общей суммы сметных затрат;

4) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

5) предоставлять средства на землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований или возмещать в полном объеме кредиты, предоставленные на осуществление указанных мероприятий, а также проценты за использование таких кредитов;

6) продавать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудование и материалы при сносе, реконструкции

и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений;

7) обеспечивать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения продукцией производственно – технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства.

Органы местного самоуправления и организации вправе принимать на баланс дороги, системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи и другие объекты садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

5. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации вправе осуществлять поддержку развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства в иных формах.

Комментарий к статье 35

1. Садоводы, огородники, дачники и их садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан могут в установленном федеральными законами порядке полностью или частично освободиться от федеральных налогов, взносов во внебюджетные фонды и платежей следующих видов:

1) налог на доходы от продажи сельскохозяйственной продукции, выращенной на садовых, огородных и дачных земельных участках;

2) налог на добавленную стоимость;

3) подоходный налог на расходы в пределах установленных размеров на приобретение земельных участков, их освоение и инженерное обустройство, приобретение и строительство жилых и хозяйственных строений и сооружений;

4) налог на садовые, огородные и дачные земельные участки и расположенное на них имущество, переходящее в порядке наследования или дарения, если наследники или одариваемые принимали участие в приобретении, освоении или использовании данных земельных участков;

5) налог на недвижимое имущество граждан, расположенное на садовых, огородных и дачных земельных участках;

6) плата за забор воды из водных объектов для орошения дачных земельных участков и за пользование обособленными водными объектами на территориях дачных некоммерческих объединений;

7) плата за выдачу лицензий на водопользование, предоставленных при устройстве и эксплуатации бытовых колодцев и скважин, заглубляемых на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения;

8) взносы во внебюджетные дорожные фонды;

9) взносы в фонды занятости населения;

10) взносы в пенсионный фонд и фонд социального страхования в случае, если в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях работают по договору найма пенсионеры.

Конкретные льготы по перечисленным налогам, взносам во внебюджетные фонды и платежам устанавливаются в соответствующих федеральных законах.

Садоводам, огородникам и дачникам следует знать, через кого они могут инициировать внесение и принятие интересующих их законопроектов.

В соответствии со ст. 104 Конституции Российской Федерации право законодательной инициативы, т.е. внесения законопроектов в Государственную Думу, принадлежит Президенту Российской Федерации, Совету Федерации, членам Совета Федерации, депутатам Государственной Думы, Правительству Российской Федерации, законодательным (представительным) органам субъектов Российской Федерации.

2. За многолетнюю практику ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства выработаны различные формы поддержки садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Эти формы получили подтверждение и развитие в настоящем Федеральном законе. В п. 2 комментируемой статьи установлено 9 видов поддержки (комментарии даны по каждому подпункту п. 2):

1) Норма введена в 1981 году (см. Постановление Совета Министров РСФСР от 13 марта 1981 года N 141 "О дополнительных мерах по увеличению производства сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан РСФСР").

2) Норма действует в соответствии с решениями Правительства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

3) Норма введена в 1981 году (см. Постановление Совета Министров РСФСР от 13 марта 1981 года N 141 "О дополнительных мерах по увеличению производства сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан РСФСР").

4) Норма введена в 1984 году (см. Постановление Совета Министров СССР от 29 декабря 1984 года N 1286 "Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества"). Она по-

лучила развитие в 1987 году (см. Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 года N 1079). Разрешалось предоставлять кредит членам садоводческих, огороднических товариществ на строительство садовых домиков и благоустройство садовых участков в размере до 5 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения кредита. Указом Президента Российской Федерации от 7 июня 1996 года N 819 "О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств" предусмотрено, начиная с 1997 года, выделение средств из федерального бюджета на льготное кредитование строительства садовых домиков и обустройство садовых земельных участков на срок от 15 до 25 лет.

5) Норма введена в 1965 году (см. Постановление Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 12 апреля 1965 года N 453). Указом Президента Российской Федерации от 7 июня 1996 года N 819 Правительству Российской Федерации поручено обеспечить поставку садоводам, огородникам и владельцам личных подсобных хозяйств через систему агротехнического обслуживания сортовых семян овощных культур, картофеля, посадочного материала плодовых и ягодных культур, органических удобрений.

6) Норма введена в 1996 году. Указом Президента Российской Федерации от 7 июня 1996 года N 819 предусматривалось выделить в 1996 году из государственного лизингового фонда для садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств на приобретение племенного и рабочего скота, сельскохозяйственной техники, инвентаря и оборудования 100 млрд. рублей. Предусматривать в последующие годы средства на эти цели в федеральном бюджете отдельной строкой.

7) Норма введена впервые. Порядок ее реализации должен регулироваться постановлением Правительства Российской Федерации.

8) Норма введена впервые. Порядок ее реализации должен регулироваться постановлением Правительства Российской Федерации.

9) Льготные нормативы платы за электроэнергию введены Постановлением Госкомцен СССР от 28 февраля 1990 года N 152. Настоящая норма распространяется не только на электрическую энергию, но и на воду, газ, телефон.

3. Нормы п. 3 настоящей статьи действуют в порядке, установленном субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 июня 1996 года N 819.

4. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации и предприятия вправе самостоятельно оказывать поддержку садоводам, огородникам, дачникам и их некоммерческим объединениям в формах, перечисленных в п. 4 настоящей статьи (комментарии даны по каждому подпункту п. 4):

1) Норма введена впервые. Порядок ее реализации регулируется субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления.

2) Норма введена в 1981 году (см. Постановление Совета Министров РСФСР от 13 марта 1981 года N 141 "О дополнительных мерах по увеличению производства сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан РСФСР"). Предусматривалось создание прокатных пунктов сельскохозяйственного инвентаря и необходимой техники для оказания помощи гражданам в обслуживании личных подсобных хозяйств, коллективных садов и огородов.

3) Норма введена впервые. Порядок ее реализации регулируется субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления.

4) Норма введена впервые. Порядок ее реализации регулируется субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления.

5) Частично норма введена в 1981 году (см. Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 января 1981 года N 27 "О дополнительных мерах по увеличению производства сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан", Постановление Совета Министров СССР от 15 мая 1986 года N 562 "О мерах по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества"). В полном объеме норма введена впервые. Порядок ее реализации регулируется субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления.

6) Норма введена в 1984 году (см. Постановление Совета Министров СССР от 29 декабря 1984 года N 1286).

7) Норма введена в 1984 году (см. Постановление Совета Министров СССР от 29 декабря 1984 года N 1286).

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 года N 1079 определено осуществлять приемку в установленном порядке от садоводческих, огороднических товариществ на баланс районных энергетических управлений линий электропередач напряжением 6 – 10 киловольт низковольтных линий электропередач и трансформаторных подстанций, подключенным к электрическим сетям и электростанциям государственных энергосистем. Необходимо передавать на баланс органов местного самоуправления и соответствующих организаций не только системы электроснабжения, но и системы газоснабжения, водоснабжения, связи, дороги и другие объекты.

5. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации и предприятия вправе осуществлять поддержку развития садоводства, ого-

родничества и дачного хозяйства в иных формах в соответствии с природно – экономическими условиями регионов и традициями местного населения.

Статья 36. Порядок поддержки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Предоставление субвенций, выделение и возмещение предоставленных на льготных условиях кредитов, возмещение произведенных за счет целевых взносов членом садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений затрат на инженерное обеспечение территорий таких объединений, землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований, участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в формировании фонда взаимного кредитования, кредитных потребительских союзов, фонда проката осуществляются в порядке, установленном статьей 35 настоящего Федерального закона.

2. Предоставление на льготных условиях кредита на приобретение садовых, огородных и дачных земельных участков, строительство жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, освоение и благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации для ведения индивидуального жилищного строительства.

3. Порядок предоставления средств за счет государственного лизингового фонда на приобретение сельскохозяйственной техники, инвентаря и оборудования, порядок выделения средств за счет федерального бюджета на проведение лизинговых операций для садоводов, огородников и дачников устанавливает Правительство Российской Федерации.

4. Порядок продажи садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудования и материалов при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, обеспечения садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений продукцией производственно – технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства устанавливает Правительство Российской Федерации.

5. Прием на баланс органов местного самоуправления и организаций дорог, систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи осуществляется в соответствии с решениями общих собраний членом садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений (собраний уполномоченных) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации для объектов социальной и инженерной инфраструктур реорганизуемых и реорганизованных сельскохозяйственных организаций.

6. Нормативы платы за использование для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства телефонной связи, электрической энергии, газа, введение льгот по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членом их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. Порядок предоставления на льготных условиях помещений, средств телефонной связи, оргтехники, коммунальных услуг ассоциациям (союзам) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений устанавливают Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления.

Комментарий к статье 36

1. Источниками поддержки органами государственной власти, органами местного самоуправления садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан могут быть: платежи за земли городов и поселков (земельный налог, арендная плата за государственные и муниципальные земли, налог на сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, доходы от продажи государственных и муниципальных земель, штрафы за нарушение земельного законодательства, другие платежи за землю), налоги, уплачиваемые садоводами, огородниками и дачниками (налог на имущество, налог на добавленную стоимость, налог на реализацию горюче – смазочных материалов, налог на пользователей автомобильных дорог, налог с владельцев транспортных средств, налог на приобретение автотранспортных средств, подоходный налог) и другие источники.

2. Льготное кредитование садоводов, огородников, дачников должно осуществляться в порядке, установленном Федеральной целевой программой "Свой дом" в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 23 марта 1996 года N 420 и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 1996 года N 753.

3. Порядок предоставления средств за счет государственного лизингового фонда на приобретение сельскохозяйственной техники, инвентаря и оборудования, порядок выделения средств за счет федерального бюджета на проведение лизинговых операций установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 1997 года N 1367 "О совершенствовании лизинговой деятельности в агропромышленном комплексе Российской Федерации".

4. Для реализации указанной нормы необходимо принятие Правительством Российской Федерации постановления, регламентирующего порядок продажи садоводам, огородникам и дачникам оборудования и материалов при сносе, реконструкции и капитальном ремонте государственных и муниципальных зданий и сооружений, отходов строительного и иного производства, соответствующих постановлений субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

5. Для реализации указанной нормы целесообразно руководствоваться порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года N 724 "О передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций в муниципальную собственность". Для этого необходимо принятие дополнительного постановления Правительства Российской Федерации.

6. Освобождение садоводов, огородников, дачников от платы за воду, используемую для орошения садовых, огородных и дачных земельных участков и для бытовых нужд, предусмотрено Федеральным законом "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О недрах" (ст. 40) и Федеральным законом "О плате за пользование водными объектами" (п. 2 ст. 2). Другие льготные нормативы устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

7. Норма вводится в действие принятием соответствующих постановлений Правительством Российской Федерации, субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Статья 37. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений

1. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений, осуществляется посредством делегирования представителей таких объединений или их ассоциации (союза) на заседания органов государственной власти или органов местного самоуправления, принимающих указанные решения.

2. В случае необходимости принятия решения, касающегося прав и законных интересов членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан не менее чем за месяц известить председателя садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о содержании предполагаемых вопросов, дате, времени и месте их рассмотрения, проекте решения.

3. Если решение органа государственной власти или органа местного самоуправления затрагивает интересы одного или нескольких членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (прокладка в границах земельных участков членов такого объединения инженерных сетей, установка опор линий электропередачи и другое), необходимо согласие в письменной форме собственников (владельцев, пользователей) данных земельных участков.

4. Участие садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений в подготовке и принятии решений, касающихся прав садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений, может осуществляться в иных формах.

5. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления, ведущее к нарушению прав и законных интересов членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, может быть обжаловано в суд.

Комментарий к статье 37

1. Многие решения, касающиеся прав и законных интересов членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, принимаются органами государственной власти, органами местного самоуправления без участия представителей таких объединений. Поэтому решения или не действуют, или действуют неэффективно. Статья 37 настоящего Закона устанавливает, что при принятии соответствующих решений органами местного самоуправления, а также при обсуждении проектов таких решений должны принимать участие представители садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений или их местных и межрайонных ассоциаций (союзов).

При принятии соответствующих решений органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также при обсуждении проектов таких решений вправе принимать участие представители региональных (краевых, областных, республиканских, окружных) ассоциаций (союзов) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. При принятии соответствующих решений федеральными органами государственной власти, а также при обсуждении проектов таких решений вправе принимать участие представители федеральной ассоциации (союза) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

2. Порядок взаимодействия садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и их ассоциаций (союзов) с органами государственной власти и органами местного самоуправления при принятии решений, затрагивающих права и законные интересы садоводов, огородников и дачников, состоит в обязательном извещении председателей объединений и их ассоциаций (союзов) не менее чем за месяц о дате, времени и месте рассмотрения проекта решения и их содержании.

3. В соответствии со ст. 18, 35, 36 Конституции Российской Федерации решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, касающиеся прав и законных интересов конкретного садовода, огородника или дачника, принимаются с его письменного согласия или по решению суда.

4. Участие садоводов, огородников, дачников, их объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений в подготовке и принятии решений, затрагивающих их права и законные интересы, может осуществляться путем согласования вопросов по телефону, по телефаксу, участия в совещаниях, конференциях, сходах, референдумах, обсуждения в средствах массовой информации. В соответствии со ст. 31 Конституции Российской Федерации садоводы, огородники и дачники вправе отстаивать свои права и законные интересы путем проведения собраний, митингов, демонстраций, шествий, пикетирования.

5. В соответствии со ст. 35, 55 Конституции Российской Федерации решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, ведущие к нарушению прав и законных интересов садоводов, огородников и дачников, могут быть обжалованы в суд.

Статья 38. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям

1. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям осуществляется посредством принятия соответствующих решений и заключения договоров на основании обращений в письменной форме садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям в осуществлении государственной регистрации или перерегистрации их уставов, прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строений и сооружений, расположенных на них, изготовлении планов (чертежей границ) садовых, огородных и дачных земельных участков в порядке и в сроки, которые установлены законодательством.

Садоводы, огородники и дачники, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся к категории социально незащищенных групп населения, вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлениями о снижении платы за осуществление государственной регистрации или перерегистрации прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строения и сооружения, расположенные на них, изготовление планов (чертежей границ) указанных участков. Органы местного самоуправления принимают к рассмотрению такие заявления, если данный вопрос находится в их компетенции. В месячный срок со дня регистрации такого заявления орган местного самоуправления обязан принять решение и в письменной форме уведомить о принятом решении заявителя.

3. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям в:

1) осуществлении работ по строительству и ремонту дорог, линий электропередачи, систем водоснабжения и канализации, газоснабжения, связи или по подключению к действующим линиям электропередачи, системам водоснабжения и канализации; организации машинно – технических станций, фондов проката, магазинов посредством принятия решений о заключении договоров на выполнение соответствующих работ государственными и муниципальными предприятиями, об организации и о проведении конкурсов программ и инвестиционных проектов развития инфраструктур территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, об осуществлении совместных проектов развития инфраструктур территорий таких объединений, оплаты доли затрат на содержание инфраструктур в случае, если данные инфраструктуры предназначены для обслуживания населения соответствующих

территорий или если объекты инженерной инфраструктуры таких объединений приняты в установленном порядке на баланс органов местного самоуправления и организаций;

2) обеспечении проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей до садовых, огородных и дачных земельных участков и обратно посредством установления соответствующих графиков работы пригородного пассажирского транспорта, организации новых автобусных маршрутов, организации и оборудования остановок, железнодорожных платформ, осуществления контроля за работой пригородного пассажирского транспорта, введения льгот по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных и дачных земельных участков и обратно;

3) обеспечении пожарной и санитарной безопасности, охраны окружающей природной среды, памятников и объектов природы, истории и культуры в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации посредством создания комиссии по контролю за выполнением требований законодательства, в состав которых входят представители садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Комментарий к статье 38

1. В соответствии со ст. 35 и 36 настоящего Федерального закона содействие органов государственной власти, органов местного самоуправления развитию садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется путем принятия соответствующих решений по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления или садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений. Практическая реализация принятых решений осуществляется путем заключения договоров между органами государственной власти (их организациями), органами местного самоуправления (их организациями) с одной стороны и садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, их ассоциациями (союзами) – с другой. Договоры заключаются на основании обращений в письменной форме садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в соответствующие органы власти.

2. На практике садоводы, огородники и дачники часто сталкиваются с трудностями при регистрации и перерегистрации уставов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, прав на земельные участки, строения и сооружения, при изготовлении планов (чертежей границ) земельных участков. Закон обязывает органы государственной власти, органы местного самоуправления выполнять эти работы в порядке и сроки, установленные законодательством. Закон обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления особенно внимательно рассматривать обращения садоводов, огородников, дачников, относящихся к категории социально незащищенных групп населения, снижать им плату за оказываемые услуги.

3. Настоящий Закон обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления содействовать садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям:

1) в создании инфраструктуры таких объединений путем принятия решений о заключении договоров на выполнение соответствующих работ государственными и муниципальными предприятиями, об осуществлении совместных проектов, если элементы инфраструктуры предназначены для одновременного обслуживания местного населения и садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, об оплате доли затрат на содержание этих совместных элементов инфраструктуры;

2) в обеспечении проезда садоводов, огородников и дачников до своих земельных участков и обратно, во введении льготных тарифов на такой проезд;

3) в создании совместных комиссий по обеспечению пожарной и санитарной безопасности, по охране окружающей природной среды, памятников природы, истории и культуры.

Содействие органов государственной власти, органов местного самоуправления развитию садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в пределах их полномочий, установленных законодательством.

Глава IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 39. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно – правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона и других федеральных законов.

2. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав.

3. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного объединения перед его кредиторами и должниками.

4. Передаточный акт или разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения утверждается общим собранием членов такого объединения и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в устав такого объединения.

5. Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

6. Если разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не дает возможности определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения перед его кредиторами.

7. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

8. При государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме присоединения к нему другого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного объединения.

9. Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений осуществляются в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

Комментарий к статье 39

1. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может осуществляться в следующих формах:

а) слияние с другим объединением, при этом прекращают существование оба слившихся объединения и создается на их базе одно новое объединение;

б) присоединение к другому объединению, при этом прекращает существование присоединившееся объединение;

в) разделение на два или несколько объединений, при этом разделившееся объединение прекращает существование;

г) выделение из его состава одного или нескольких объединений, при этом продолжает действовать базовое объединение и создаются новые;

д) преобразование в объединение другой организационно – правовой формы, при этом преобразуемое объединение прекращает существование и на его основе образуется объединение другой организационно – правовой формы.

Выход из состава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения одного члена или нескольких его членов без образования юридического лица не влечет реорганизации такого объединения. Вышедшие из состава объединения садоводы, огородники, дачники вправе создать в установленном порядке новое объединение.

Решение о реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме слияния, присоединения, разделения, выделения вправе принимать общее собрание такого объединения квалифицированным большинством (двумя третями) голосов или единогласно в соответствии с уставом объединения.

Решение о реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме преобразования вправе принимать общее собрание такого объединения единогласно. Такую жесткую норму законодатель установил (см. п. 5 ст. 17 Федерального закона "О некоммерческих организациях") в связи с тем, что с изменением организационно – правовой формы объединения изменяются имущественные отношения и затрагиваются права каждого члена такого объединения.

Решение о реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не вправе принимать правление, председатель правления или собрание уполномоченных такого объединения.

Если общее собрание садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения принимает решение квалифицированным большинством голосов не проводить реорганизацию такого объединения в форме разделения, выделения, то это не значит, что у желающих членов этого объединения нет законных оснований создать самостоятельное садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение. Для этого не менее трех членов объединения должны обратиться в суд с мотивированным заявлением о желании создать самостоятельное садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение. Положительное решение суда служит основанием для выделения из его состава одного или нескольких новых объединений либо разделения на два или несколько объединений.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории такого объединения, вправе создать в соответствии со ст. 16 настоящего Закона новое объединение, но без изменения разрешенного использования земельных участков.

2. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме слияния, разделения, выделения, преобразования новые объединения принимают вновь свои уставы, а при реорганизации в форме присоединения и выделения действующие объединения вносят в уставы соответствующие изменения.

3. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме присоединения связана с переходом прав и обязанностей реорганизуемого объединения и его членов к существующему объединению.

Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме слияния, разделения, выделения связана с переходом его прав и обязанностей, а также прав и обязанностей его членов к вновь создаваемым объединениям в порядке универсального правопреемства в соответствии со ст. 129, 387 ГК РФ.

При слиянии и присоединении права и обязанности реорганизуемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения переходят к одному юридическому лицу в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме преобразования связана с приобретением прав и обязанностей объединения другой организацией – правовой формы и его членов.

4. Передаточный акт и разделительный баланс являются правоустанавливающими документами и должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

Утвержденные общим собранием садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения передаточный акт и разделительный баланс представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших объединений или внесения изменений и дополнений в учредительные документы существующих юридических лиц.

Непредставление вместе с учредительными документами передаточного акта и разделительного баланса, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизуемого объединения влекут отказ в государственной регистрации вновь возникших объединений.

5. Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме слияния, разделения, выделения, преобразования становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, а члены реорганизуемого объединения в форме присоединения становятся членами другого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

6. Разделительный баланс должен однозначно указывать правопреемника реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и объем перешедших к нему прав и обязанностей от реорганизуемого объединения. Если разделительный баланс не дает возможности установить правопреемника по какому-либо обязательству (из-за небрежного составления разделительного баланса, обязательство не могло быть выявлено на момент его составления, по другой причине) вновь возникшие в результате реорганизации садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения несут солидарную (совместную) ответственность по данному обязательству реорганизованного объединения перед его кредиторами. Кредитор вправе предъявить требование ко всем должникам либо к любому из них как полностью, так и в части долга. Ни один из солидарных должников, даже исполнивших обязательства частично, не выбывает из правоотношения до полного погашения требований кредитора. И только полное удовлетворение требований кредитора прекращает солидарное обязательство.

При невозможности взыскания с должника (например, при несостоятельности должника) бремя солидарной ответственности несут остальные должники.

7. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение, реорганизованное в форме слияния, разделения, выделения или преобразования, считается реорганизованным с

момента государственной регистрации вновь созданных некоммерческих объединений в порядке, установленном ст. 17 настоящего Федерального закона.

8. Реорганизация в форме присоединения считается завершенной после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного некоммерческого объединения в порядке, установленном ст. 44 настоящего Федерального закона. Одновременно с этим происходит регистрация изменений учредительных документов некоммерческого объединения, внесенных при присоединении к нему другого некоммерческого объединения.

9. Государственная регистрация вновь создаваемых в результате реорганизации садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и внесение в единый государственный реестр записей о прекращении деятельности реорганизованных некоммерческих объединений осуществляются в порядке, установленном ст. 17 настоящего Федерального закона (см. комментарий к ст. 17 настоящего Закона).

Статья 40. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. Требование о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может быть предъявлено в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

3. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

Комментарий к статье 40

1. В отличие от реорганизации, ликвидация прекращает деятельность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения без перехода его прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Некоммерческое объединение может быть ликвидировано в добровольном и принудительном порядке. В добровольном порядке садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано по решению общего собрания членов такого объединения квалифицированным большинством (две трети) голосов или единогласно в соответствии с уставом объединения.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано в принудительном порядке путем предъявления требования в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

Орган государственной власти, орган местного самоуправления по месту нахождения объединения вправе предъявить требование в суд о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по следующим основаниям:

а) при создании некоммерческого объединения допущены нарушения закона или иного нормативного правового акта, если эти нарушения носят неустранимый характер;

б) объединением допускаются систематические или грубые нарушения закона или иного нормативного правового акта;

в) деятельность объединения противоречит его уставным целям;

г) конфискация имущества и земельных участков в случаях, предусмотренных законом;

д) реквизиция имущества и земельных участков;

е) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных законом.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано в судебном порядке по требованию кредитора.

3. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного товарищества, садоводческого, огороднического или дачного партнерства как юридического лица сохраняются права его бывших членов на садовые, огородные или дачные земельные участки и другое недвижимое имущество.

При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива как юридического лица сохраняются права его бывших членов на садовые, огородные или дачные земельные участки и другое недвижимое имущество в случае, если имущества общего пользования ликвидируемого потребительского кооператива достаточно для расчета с кредиторами. Если имущества общего пользования потребительского кооператива недостаточно для расчета с кредиторами и исчерпаны иные возможности покрытия долговых обязательств, суд вправе принять решение о по-

крытии части долговых обязательств потребительского кооператива за счет садовых, огородных или дачных земельных участков и недвижимого имущества на них.

Статья 41. Порядок ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо принявший решение о его ликвидации орган назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом порядок и сроки ликвидации такого объединения.

3. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия на управление делами ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого объединения выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и суде.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, вносит в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение находится в процессе ликвидации.

5. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, порядке и сроке предъявления требований кредиторов такого объединения. Срок предъявления требований кредиторов не может быть менее чем два месяца с момента публикации сообщения о ликвидации такого объединения.

6. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

7. По окончании срока предъявления требований кредиторов к садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о наличии земли и другого имущества общего пользования ликвидируемого объединения, перечне предъявленных кредиторами требований и результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) либо принявшим решение о его ликвидации органом по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

8. После принятия решения о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения его члены обязаны погасить полностью задолженность по взносам в размерах и в сроки, которые установлены общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

9. Если имеющихся у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия вправе предложить общему собранию членов такого кооператива (собранию уполномоченных) погасить имеющуюся задолженность за счет сбора дополнительных средств с каждого члена такого кооператива либо осуществить продажу части или всего имущества общего пользования такого кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Распоряжение земельным участком ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

10. В случае, если у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств на удовлетворение требований кредиторов недостаточно, кредиторы вправе обратиться в суд с иском об удовлетворении оставшейся части требований за счет имущества членов такого кооператива.

11. Выплата средств кредиторам ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения производится ликвидационной комиссией в порядке

очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, и в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения.

12. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждает общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо принявший решение о ликвидации такого объединения орган по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

Комментарий к статье 41

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано в порядке, установленном ст. 62, 63, 116 (п. 4) ГК РФ, ст. 18, 19 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и настоящей статьей.

2. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения проводится по специальной достаточно длинной процедуре под контролем органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или собрание уполномоченных назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет порядок и сроки ликвидации объединения в соответствии с нормами ГК РФ и настоящего Федерального закона.

В случае принудительной ликвидации объединения эти обязанности выполняются судом, принявшим решение о его ликвидации. Суд в соответствии с ч. 2 п. 3 ст. 61 ГК РФ вправе возложить обязанности по осуществлению ликвидации юридического лица на членов ликвидируемого объединения.

3. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в процессе ликвидации не утрачивает своей дееспособности. Поэтому ликвидационная комиссия в ходе ликвидации выполняет функции по управлению внутренними и внешними делами объединения. Ликвидационная комиссия вправе совершать от имени объединения лишь такие сделки, которые необходимы для завершения текущих дел и осуществления расчетов с кредиторами.

4. Сведения о том, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение находится в процессе ликвидации, подлежит внесению в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления.

5. Ликвидационная комиссия в целях извещения кредиторов помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации некоммерческого объединения, порядке и сроках предъявления требований кредиторов.

6. Кроме того, ликвидационная комиссия выявляет кредиторов и уведомляет их в письменной форме о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Ликвидационная комиссия выявляет должников и взыскивает дебиторскую задолженность, а также рассчитывается по обязательствам объединения.

7. После окончания срока для предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия проводит инвентаризацию имущества и денежных обязательств объединения, составляет промежуточный ликвидационный баланс. Промежуточный ликвидационный баланс должен отражать состав имущества ликвидируемого объединения, а также содержать перечень требований кредиторов и их характеристику как правомерных, то есть подлежащих удовлетворению, так и неправомерных, то есть в удовлетворении которых следует отказать. Утвержденный в установленном порядке промежуточный баланс служит основанием для расчетов с кредиторами.

8. Ликвидационная комиссия принимает меры по погашению задолженности по взносам членов объединения.

9. Если денежные средства у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества, находящегося в собственности такого товарищества или партнерства как юридического лица, с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений, и в соответствии с п. 3 ст. 63 ГК РФ.

Особенность расчетов с кредиторами ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива состоит в следующем.

Если имеются денежные средства у такого потребительского кооператива недостаточно для расчетов с кредиторами, ликвидационная комиссия вправе предложить общему собранию членов кооператива (собранию уполномоченных) погасить имеющуюся задолженность за счет сбора дополнительных средств с каждого члена такого кооператива либо осуществить продажу части или всего имущества общего пользования такого кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Если у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива имущества общего пользования недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, то они вправе обратиться в суд с иском об удовлетворении остав-

шейся части требований за счет садовых, огородных или дачных земельных участков и недвижимого имущества на них, принадлежащих членам такого кооператива.

10. Выплата средств кредиторам ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 ГК РФ.

11. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который отражает имущественное и финансовое положение ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Статья 42. Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в совместной собственности либо в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях.

2. При определении выкупной цены земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в нее включаются рыночная стоимость указанных земельного участка и имущества, а также все убытки, причиненные собственнику указанных земельного участка и имущества их изъятием, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Комментарий к статье 42

1. В случае если после выплат по обязательствам объединения в его распоряжении осталось какое-либо имущество, то по общему правилу, установленному ст. 63 ГК РФ и ст. 20 Федерального закона "О некоммерческих организациях", такое имущество передается учредителям (членам) такого объединения для распределения между ними в порядке и на условиях, предусмотренных уставом объединения.

Пунктом 1 ст. 42 настоящего Закона установлено, что земельный участок и иное недвижимое имущество, находящиеся в совместной собственности членов объединения либо в собственности объединения и оставшиеся в распоряжении объединения, могут быть проданы, а выручка от продажи передана членам такого объединения в равных долях.

2. Пунктом 2 ст. 42 настоящего Закона установлено, что выкупная цена земельного участка складывается из его рыночной стоимости, убытков, причиненных собственнику (объединению) изъятием его земельного участка и иного недвижимого имущества, расположенного на таком земельном участке, а также убытков, причиненных объединению в связи с досрочным прекращением обязательств такого объединения перед третьими лицами, включая упущенную выгоду (примером может служить случай досрочного прекращения прав аренды земельного участка, переданного на основании соответствующего договора из состава земель объединения).

К сожалению, указанный выше порядок временно не действует, поскольку ст. 239 ГК РФ, регулирующая порядок принудительного изъятия земельного участка и другого недвижимого имущества, непосредственно связана со статьями ГК РФ, входящими в состав главы 17 "Право собственности и другие вещные права на землю". Согласно ст. 13 Федерального закона "О введении в действие части первой ГК РФ" от 30 ноября 1994 года глава 17 Гражданского кодекса вводится со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. До настоящего времени Земельный кодекс Российской Федерации не введен в действие. Поэтому пока необходимо руководствоваться положением ст. 55 Земельного кодекса РСФСР.

Статья 43. Завершение ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считается завершенной, такое объединение – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц, и орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, сообщает о ликвидации такого объединения в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц.

2. Документы и бухгалтерская отчетность ликвидированного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения передаются на хранение в государственный архив, который обязан в случае необходимости допускать для ознакомления с указанными

ми материалами членов ликвидированного объединения и его кредиторов, а также выдавать по их просьбе необходимые копии, выписки и справки.

Комментарий к статье 43

1. В соответствии с п. 8 ст. 63 ГК РФ и ст. 21 Федерального закона "О некоммерческих организациях" ликвидация юридического лица считается завершённой, а юридическое лицо – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Статья 43 настоящего Закона устанавливает также, что орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, обязан сообщить о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в печати.

2. Все документы ликвидированного объединения передаются на хранение в государственный архив.

Статья 44. Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносится органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, при предоставлении следующих документов:

заявление о внесении записи о ликвидации (при добровольной ликвидации) либо заявление о прекращении деятельности такого объединения, подписанное лицом, уполномоченным общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных);

решение соответствующего органа о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо о прекращении деятельности такого объединения;

устав такого объединения и свидетельство о его государственной регистрации;

ликвидационный баланс;

документ об уничтожении печати такого объединения.

Комментарий к статье 44

Запись о ликвидации объединения производится на основании документов, перечисленных в ст. 22 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и ст. 44 настоящего Закона.

Статья 45. Государственная регистрация изменений учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Государственная регистрация изменений учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений осуществляется в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

2. Изменения указанных в пункте 1 настоящей статьи учредительных документов вступают в силу с момента государственной регистрации таких изменений.

Комментарий к статье 45

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и ст. 23 Федерального закона "О некоммерческих организациях", ст. 45 настоящего Закона установлено, что изменения в учредительных документах некоммерческого объединения садоводов, огородников или дачников осуществляются в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

Особенности государственной регистрации учредительных документов объединения и соответствующих изменений в них раскрыты в комментариях к ст. 17 настоящего Закона.

**Глава X. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ,
ОГОРОДНИЧЕСКИХ, ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ИХ
ЧЛЕНОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ПРИ ВЕДЕНИИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА
И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Статья 46. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов

1. **Защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений:**

1) право собственности, в том числе право на продажу земельных участков и другого имущества, и другие вещные права, в том числе право пожизненного наследуемого владения земельными участками;

2) права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него;

3) другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

2. Защите подлежат права садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на владение, пользование и распоряжение земельными участками общего пользования, другим имуществом такого объединения, другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

3. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством:

1) признания их прав;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав;

3) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожной сделки;

4) признания недействительным акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления;

5) самозащиты своих прав;

6) возмещения им убытков;

7) иных предусмотренных законом способов.

Комментарий к статье 46

1. В соответствии с гражданским законодательством защите подлежат вещные права садоводов, огородников и дачников на землю и другое имущество, права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и выходом из него, другие права, связанные с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

2. Защите подлежат вещные права и иные права садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

3. Защита прав садоводов, огородников, дачников и их объединений осуществляется способами, установленными ст. 12 ГК РФ, и в порядке, установленном уголовным, административным, земельным законодательством.

Статья 47. Ответственность садоводов, огородников или дачников за нарушение законодательства

1. Садовод, огородник или дачник может быть подвергнут административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

2. Садовод, огородник или дачник может быть лишен прав собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования либо аренды земельного участка за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством.

Обязательное заблаговременное предупреждение садовода, огородника или дачника о необходимости устранения допущенных нарушений законодательства, являющихся основаниями для лишения прав на земельный участок, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством, а лишение прав на земельный участок при неустранении нарушений законодательства – в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Комментарий к статье 47

1. Садовод, огородник или дачник за нарушение законодательства, совершенное в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, может быть подвергнут должностными лицами специально уполномоченных органов государственной власти, осуществляющих контроль за использованием и охраной земли, градостроительной деятельностью, состоянием

санитарной и противопожарной безопасности, административному взысканию в виде предупреждения.

Садовод, огородник или дачник может быть подвергнут административному взысканию в виде штрафа за следующие нарушения земельного законодательства, совершенные в границах садоводческого или дачного некоммерческого объединения:

1) злостное непринятие мер по борьбе с сорными растениями – в размере от 0,1 до 0,2 минимального размера оплаты труда (ст. 99 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях);

2) уничтожение межевых знаков – в размере до 0,1 минимального размера оплаты труда (ст. 54 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях);

3) искажение сведений о состоянии и использовании земель – в размере двух минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

4) захламливание земель – в размере двух минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

5) невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой и водной эрозии, предотвращению ухудшающих состояние почв процессов; использование земельного участка не по его целевому назначению; использование земельного участка, приводящее к его порче, – в размере трех минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162);

6) систематическое невнесение платежей за землю – в размере трех минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162);

7) нарушение установленного режима использования земель природоохранного, оздоровительного, природно – заповедного, рекреационного, историко – культурного назначения и других земель с особыми условиями использования – в размере трех минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162);

8) загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, бытовыми отходами и сточными водами; заражение бактериально – паразитическими и карантинными организмами – в размере пяти минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

9) нарушение срока возврата временно занятого земельного участка, невыполнение обязанностей по приведению его в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, – в размере трех минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

10) самовольное строительство – в размере трех минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

11) уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний должностных лиц специально уполномоченных органов государственной власти, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, об устранении нарушений земельного законодательства – в размере пяти минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162);

12) самовольное занятие земельных участков – в размере пяти минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР).

Садовод, огородник или дачник может подвергнуться административному взысканию в виде штрафа за следующие нарушения законодательства о градостроительстве, о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, водного, лесного законодательства, совершенные в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения:

1) совершение санитарного правонарушения – в размере до 0,1 минимального размера оплаты труда (ст. 42 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях);

2) причинение ущерба водным объектам – в размере причиненного ущерба или в размере затрат на восстановление водных объектов (ст. 131 Водного кодекса Российской Федерации);

3) причинение ущерба лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, – в размере причиненного ущерба (ст. 111 Лесного кодекса Российской Федерации);

4) осуществление на садовом, огородном, дачном земельном участке строительства жилого строения, жилого дома без надлежащего согласования проекта или с отступлением от норм, предусмотренных законодательством, действующим на начало строительства, – в размере до 0,5 минимального размера оплаты труда (ст. 143.1 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях);

5) нарушение требований пожарной безопасности и иные правонарушения в области пожарной безопасности – в размере до 0,5 минимального размера оплаты труда (ст. 169 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях).

Наложение штрафа на садоводов, огородников и дачников за указанные нарушения осуществляется по минимальным ставкам, определенным законами Российской Федерации в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях и инструкциями "О порядке работы госземинспекторов по привлечению физических, должностных и юридических лиц к административной ответственности за нарушение земельного законодательства" (Приказ Роскомзема от 28 марта 1994 года N 528), "О порядке осуществления государственного контроля за использованием и

охраной земель по вопросам, отнесенным к компетенции Госстроя России" (Приказ Госстроя России от 11 марта 1994 года N 513), "По организации и осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель органами Минприроды России" (Приказ Минприроды России от 25 мая 1994 года N 160).

2. Садовод, огородник или дачник может быть лишен прав на земельный участок за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством.

Основания прекращения прав на землю были установлены ст. 39 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 года. Однако указанная статья признана недействующей Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации".

В настоящее время прекращение прав на землю регулируется законами субъектов Российской Федерации. Одним из таких законов является Закон Московской области "О порядке прекращения прав на землю на территории Московской области" от 18.10.95 N 11/69. В соответствии с ним право собственности на земельный участок может быть прекращено, в частности, в случае использования земли способами, приводящими к нарушению установленных режимов использования земли. Прекращение прав собственности по указанному основанию производится в судебном порядке.

Прекращение прав пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется в принудительном порядке в случаях:

- 1) использования земельного участка не по целевому назначению;
- 2) нерационального использования земельного участка сельскохозяйственного назначения, выражающегося в уровне фактической урожайности в течение последних пяти лет на 20% и более ниже нормативного, установленного по кадастровой оценке земель;
- 3) неуплаты земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности в течение последующего года;
- 4) неиспользование в течение трех лет земельного участка или его части, за исключением случаев стихийных бедствий;
- 5) использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия сельскохозяйственных земель, ухудшению экологической обстановки, а также систематического нарушения установленных режимов использования земель.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 2, 3, 5, производится в следующем порядке:

при выявлении указанных нарушений соответствующие органы государственного контроля или районная финансовая служба выносит соответствующее предупреждение с установлением трехмесячного срока для их устранения;

в случае неустранения нарушений в указанный срок виновные подвергаются штрафу в порядке, установленном действующим законодательством, и им предоставляется дополнительный месячный срок для ликвидации допущенных нарушений;

при непринятии мер по ликвидации указанных нарушений после наложения штрафа контролирующие службы передают в орган, предоставляющий земельный участок, или собственнику, земле-владельцу и землепользователю, предоставившему земельный участок во временное пользование, акт и заключение о необходимости прекращения прав на земельный участок.

Решение о прекращении прав на земельный участок может быть обжаловано в соответствии с действующим законодательством.

Статья 48. Административная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений

1. Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений могут подвергаться административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за следующие нарушения земельного законодательства:

- 1) рассмотрение заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении садовых, огородных или дачных земельных участков с нарушением установленных законом сроков; сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;
- 2) нарушение требований утвержденной градостроительной документации при отводе садовых, огородных или дачных земельных участков;
- 3) противоправные действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель в границах садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений либо в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Наложение взыскания в виде предупреждения или штрафа за нарушения, указанные в пункте 1 настоящей статьи, либо за иные нарушения законодательства Российской Федерации

осуществляется в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Комментарий к статье 48

1. Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений могут подвергаться административному взысканию в виде штрафа за нарушения земельного законодательства в следующих размерах:

1) рассмотрение заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении садоводческих, огороднических или дачных земельных участков с нарушением установленных законом сроков; сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений – 4 – 10 минимальных размеров оплаты труда (ст. 125 Земельного кодекса РСФСР);

2) нарушение требований утвержденной градостроительной документации при отводе садовых, огородных и дачных земельных участков – 3 – 10 минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162);

3) противоправные действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений либо в зонах размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений – 3 – 10 минимальных размеров оплаты труда (Указ Президента Российской Федерации от 16.12.93 N 2162).

2. Наложение штрафа на должностных лиц за нарушения законодательства в части отношений, связанных с ведением гражданами садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

Статья 49. Дисциплинарная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, виновные в неисполнении либо ненадлежащем исполнении возложенных на них законодательством обязанностей в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подвергаются в случаях, не влекущих за собой административной или уголовной ответственности, дисциплинарному взысканию в виде замечания, выговора, строгого выговора, увольнения в порядке, установленном Кодексом законов о труде Российской Федерации.

Комментарий к статье 49

Положения настоящей статьи имеют существенное значение для садоводов, огородников и дачников. Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, виновные в неисполнении либо ненадлежащем исполнении требований Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", могут подвергаться дисциплинарному взысканию, в том числе увольнению в порядке, установленном Кодексом законов о труде Российской Федерации.

Статья 50. Уголовная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления привлекаются к уголовной ответственности в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации за следующие нарушения законодательства, если такие деяния совершены в корыстных целях с использованием своего служебного положения:

регистрация заведомо незаконных сделок с садовыми, огородными или дачными земельными участками;

искажение учетных данных государственного земельного кадастра;

умышленное занижение размеров платежей за землю.

Комментарий к статье 50

Перечень нарушений законодательства в части отношений, связанных с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, за которые должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления привлекаются к уголовной ответственности, установлен ст. 170 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Статья 51. Возмещение убытков, причиненных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам

Убытки, причиненные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам в результате незаконных действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или их должностных лиц, в том числе издание не соответствующего закону либо иному нормативному правовому акту акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в порядке, установленном гражданским законодательством.

Комментарий к статье 51

Убытки, причиненные садоводу, огороднику, дачнику либо садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению в результате незаконных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления или их должностных лиц, подлежат возмещению в соответствии со ст. 15, 16 ГК РФ.

Методика определения убытков, включая упущенную выгоду, утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства" от 28.01.93 N 77 с изменениями от 27.11.95 N 1176.

Глава XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 52. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Комментарий к статье 52

Порядок опубликования и вступления в силу настоящего Закона регулируется нормами Федерального закона от 14 июня 1994 года N 5-ФЗ "О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания".

Согласно указанному Федеральному закону на территории Российской Федерации применяются те федеральные конституционные законы, федеральные законы, акты палат Федерального Собрания, которые официально опубликованы.

При этом в соответствии со ст. 4 упомянутого Федерального закона официальным опубликованием перечисленных нормативных правовых актов считается первая публикация их полного текста в "Российской газете" или в "Собрании законодательства Российской Федерации". Такие акты вступают в силу одновременно на всей российской территории по истечении десяти дней со дня их официального опубликования, если федеральным конституционным законом, федеральным законом, актом палат Федерального Собрания не установлен иной порядок вступления их в силу.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" был впервые официально опубликован 23 апреля 1998 года в "Российской газете". С этой даты настоящий Федеральный закон и вступил в силу.

Статья 53. Переходные положения

1. Уставы садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, созданных до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона в течение пяти лет со дня его официального опубликования.

2. Садоводческие, огороднические и дачные товарищества и садоводческие, огороднические и дачные кооперативы освобождаются от уплаты регистрационного сбора при государственной регистрации изменений их правового статуса в связи с их реорганизацией и приведением уставов в соответствие с нормами настоящего Федерального закона.

Комментарий к статье 53

1. Уставы садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, созданных до вступления настоящего Закона в силу, должны быть приведены в соответствие с данным Законом не позднее 23 апреля 2003 года.

2. Важнейшим в положениях п. 2 ст. 53 является то, что садоводческие, огороднические и дачные товарищества и садоводческие, огороднические и дачные кооперативы освобождены от уплаты

регистрационного сбора при осуществлении государственной регистрации изменений их правового статуса и приведении уставов в соответствие с нормами настоящего Федерального закона, вызванных вступлением его в силу.

Статья 54. Об отмене ранее принятых законов

Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона на территории Российской Федерации не применяется Закон СССР "О кооперации в СССР" (Ведомости Верховного Совета СССР, 1988, N 22, ст. 355; Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР, 1989, N 19, ст. 350; 1990, N 26, ст. 489; 1991, N 11, ст. 294; N 12, ст. 324, 325) в части, регулирующей деятельность садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

Комментарий к статье 54

Комментируемая статья регулирует на территории Российской Федерации действия законодательства бывшего Союза ССР.

Статья устанавливает, что с момента вступления настоящего Закона в силу на территории Российской Федерации не применяется Закон СССР "О кооперации в СССР" в части, регулирующей деятельность садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

Статья 55. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1. Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение шести месяцев со дня вступления его в силу.

2. Поручить Правительству Российской Федерации в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

подготовить и внести в установленном порядке предложения о внесении изменений и дополнений в законодательство Российской Федерации в связи с принятием настоящего Федерального закона;

принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений настоящего Федерального закона.

Комментарий к статье 55

1. Пунктом 1 указанной статьи Закона предлагается Президенту Российской Федерации и поручается Правительству Российской Федерации провести необходимую работу в отношении приведения своих нормативных правовых актов (указов и постановлений) в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение шести месяцев со дня вступления его в силу.

2. Абзацем 1 п. 2 комментируемой статьи поручается Правительству Российской Федерации в течение трех месяцев со дня вступления Федерального закона в силу внести в установленном порядке предложения о внесении изменений и дополнений в законы Российской Федерации.

В соответствии со ст. 35 настоящего Закона в числе таких законодательных актов могут быть законодательные акты, регулирующие правоотношения, связанные с освобождением садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений от уплаты (полностью или частично) федеральных налогов и сборов: сбора за выдачу лицензии на водопользование; налога на имущество предприятий; налога на добавленную стоимость; налога на прибыль предприятий и организаций; налога на имущество с физических лиц; государственной пошлины в отношении исковых заявлений, поданных в суд, по земельным и имущественным спорам в некоммерческих объединениях; государственной пошлины за совершение нотариальных действий, а также нормативные правовые акты по лицензированию водопользования и другие (Закон РСФСР "О налоге на добавленную стоимость", Закон Российской Федерации "О налоге на прибыль предприятий и организаций", "О государственной пошлине", "О дорожных фондах в Российской Федерации", "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения").

Абзацем 3 п. 2 данной статьи на Правительство Российской Федерации возложено принятие нормативных правовых актов, обеспечивающих реализацию положений, предусмотренных ст. 35, 36 и другими статьями настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль
15 апреля 1998 года

ССЫЛКИ НА ПРАВОВЫЕ АКТЫ
(Перечень ссылок подготовлен специалистами
КонсультантПлюс)

- "КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
(принята всенародным голосованием 12.12.1993)
- "ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РСФСР"
(утв. ВС РСФСР 11.06.1964)
- "КОДЕКС ЗАКОНОВ О ТРУДЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
(утв. ВС РСФСР 09.12.1971)
- "КОДЕКС РСФСР ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ"
(утв. ВС РСФСР 20.06.1984)
- ЗАКОН СССР от 26.05.1988 № 8998-ХІ
"О КООПЕРАЦИИ В СССР"
- ЗАКОН СССР от 06.03.1990
"О СОБСТВЕННОСТИ В СССР"
- ЗАКОН РСФСР от 23.11.1990 № 374-1
"О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ"
- "ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РСФСР"
(утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1)
- ЗАКОН РФ от 15.05.1991 № 1244-1
"О СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЕ ГРАЖДАН, ПОДВЕРГШИХСЯ ВОЗДЕЙСТВИЮ РАДИАЦИИ
ВСЛЕДСТВИЕ КАТАСТРОФЫ НА ЧЕРНОВЫЛЬСКОЙ АЭС"
- ЗАКОН РФ от 18.10.1991 № 1759-1
"О ДОРОЖНЫХ ФОНДАХ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
- ЗАКОН РСФСР от 06.12.1991 № 1992-1
"О НАЛОГЕ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ"
- ЗАКОН РФ от 07.12.1991 № 1998-1
"О ПОДОХОДНОМ НАЛОГЕ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ"
- ЗАКОН РФ от 09.12.1991 № 2005-1
"О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЕ"
- ЗАКОН РФ от 12.12.1991 № 2020-1
"О НАЛОГЕ С ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕХОДЯЩЕГО В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ ИЛИ
ДАРЕНИЯ"
- ЗАКОН РФ от 27.12.1991 № 2116-1
"О НАЛОГЕ НА ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ"
- ЗАКОН РФ от 21.02.1992 № 2395-1
"О НЕДРАХ"
- ЗАКОН РФ от 29.05.1992 № 2872-1
"О ЗАЛОГЕ"
- ЗАКОН РФ от 19.06.1992 № 3085-1
"О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ (ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ОБЩЕСТВАХ, ИХ
СОЮЗАХ) В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

ЗАКОН РФ от 14.07.1992 N 3297-1
"О ЗАКРЫТОМ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ"

ЗАКОН РФ от 23.12.1992 N 4196-1
"О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

ЗАКОН РФ от 24.12.1992 N 4218-1
"ОБ ОСНОВАХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ"

ЗАКОН РФ от 15.01.1993 N 4301-1
"О СТАТУСЕ ГЕРОЕВ СОВЕТСКОГО СОЮЗА, ГЕРОЕВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПОЛНЫХ КАВАЛЕРОВ ОРДЕНА СЛАВЫ"

ЗАКОН РФ от 22.01.1993 N 4338-1
"О СТАТУСЕ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ"

ЗАКОН РФ от 01.04.1993 N 4730-1
"О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГРАНИЦЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 14.06.1994 N 5-ФЗ
"О ПОРЯДКЕ ОПУБЛИКОВАНИЯ И ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫХ КОНСТИТУЦИОННЫХ ЗАКОНОВ, ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ, АКТОВ ПАЛАТ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ"
(принят ГД ФС РФ 25.05.1994)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 30.11.1994 N 52-ФЗ
"О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЧАСТИ ПЕРВОЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
(принят ГД ФС РФ 21.10.1994)

"ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧАСТЬ ПЕРВАЯ)"
от 30.11.1994 N 51-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 21.10.1994)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 12.01.1995 N 5-ФЗ
"О ВETERАНАХ"
(принят ГД ФС РФ 16.12.1994)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 14.03.1995 N 33-ФЗ
"ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ"
(принят ГД ФС РФ 15.02.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 19.05.1995 N 82-ФЗ
"ОБ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ"
(принят ГД ФС РФ 14.04.1995)

"ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" от 16.11.1995 N 167-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 18.10.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 24.11.1995 N 181-ФЗ
"О СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЕ ИНВАЛИДОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
(принят ГД ФС РФ 20.07.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 08.12.1995 N 193-ФЗ
"О СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ КООПЕРАЦИИ"
(принят ГД ФС РФ 15.11.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 26.12.1995 N 208-ФЗ
"ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ"
(принят ГД ФС РФ 24.11.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 12.01.1996 N 7-ФЗ

"О НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ"
(принят ГД ФС РФ 08.12.1995)

"ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧАСТЬ ВТОРАЯ)"
от 26.01.1996 N 14-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 22.12.1995)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 31.05.1996 N 61-ФЗ
"ОБ ОБОРОНЕ"
(принят ГД ФС РФ 24.04.1996)

"УГОЛОВНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" от 13.06.1996 N 63-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 24.05.1996)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 15.06.1996 N 72-ФЗ
"О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ"
(принят ГД ФС РФ 24.05.1996)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 21.11.1996 N 129-ФЗ
"О БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ"
(принят ГД ФС РФ 23.02.1996)

"ЛЕСНОЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" от 29.01.1997 N 22-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 22.01.1997)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 15.04.1998 N 66-ФЗ
"О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ
ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН"
(принят ГД ФС РФ 11.03.1998)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 06.05.1998 N 71-ФЗ
"О ПЛАТЕ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ"
(принят ГД ФС РФ 15.04.1998)

"ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"
от 07.05.1998 N 73-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 08.04.1998)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 16.07.1998 N 102-ФЗ
"ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)"
(принят ГД ФС РФ 24.06.1997)

УКАЗ Президента РФ от 19.02.1992 N 154
"О МЕРАХ ПО УСИЛЕНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ И ЛИЦ,
УВОЛЕННЫХ С ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ"

УКАЗ Президента РФ от 05.05.1992 N 431
"О МЕРАХ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ"

УКАЗ Президента РФ от 02.10.1992 N 1153
"О МЕРАХ ПО УСИЛЕНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ ВНУТРЕННИХ
ВОЙСК, ЛИЦ НАЧАЛЬСТВУЮЩЕГО И РЯДОВОГО СОСТАВА ОРГАНОВ ВНУТРЕННИХ
ДЕЛ И ЧЛЕНОВ ИХ СЕМЕЙ"

УКАЗ Президента РФ от 23.11.1992 N 1474
"О ВНЕСЕНИИ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ОТ 19 ФЕВРАЛЯ 1992 Г. N 154 "О МЕРАХ ПО УСИЛЕНИЮ
СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ И ЛИЦ, УВОЛЕННЫХ С ВОЕННОЙ
СЛУЖБЫ"

УКАЗ Президента РФ от 23.04.1993 N 480
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО НАДЕЛЕНИЮ ГРАЖДАН ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ"

УКАЗ Президента РФ от 27.10.1993 N 1767
"О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И РАЗВИТИИ АГРАРНОЙ РЕФОРМЫ В

РОССИИ"

УКАЗ Президента РФ от 16.12.1993 N 2144
"О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСАХ"

УКАЗ Президента РФ от 16.12.1993 N 2162
"ОБ УСИЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ
ЗЕМЕЛЬ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ"

УКАЗ Президента РФ от 24.12.1993 N 2287
"О ПРИВЕДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В
СООТВЕТСТВИЕ С КОНСТИТУЦИЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

УКАЗ Президента РФ от 28.02.1996 N 293
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО РАЗВИТИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ"

УКАЗ Президента РФ от 07.03.1996 N 337
"О РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ"

УКАЗ Президента РФ от 23.03.1996 N 420
"О РАЗРАБОТКЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "СВОЙ ДОМ"

УКАЗ Президента РФ от 07.06.1996 N 819
"О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКЕ САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ
ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СНК СССР от 21.06.1945 N 1466

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЦК КПСС, Совмина СССР от 14.09.1977 N 843
"О ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВАХ КОЛХОЗНИКОВ, РАБОЧИХ, СЛУЖАЩИХ И
ДРУГИХ ГРАЖДАН И КОЛЛЕКТИВНОМ САДОВОДСТВЕ И ОГОРОДНИЧЕСТВЕ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЦК КПСС, Совмина СССР от 08.01.1981 N 27
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО УВЕЛИЧЕНИЮ ПРОИЗВОДСТВА
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ В ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВАХ
ГРАЖДАН"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина СССР от 15.05.1986 N 562
"О МЕРАХ ПО ДАЛЬНЕЙШЕМУ РАЗВИТИЮ КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И
ОГОРОДНИЧЕСТВА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЦК КПСС, Совмина СССР от 19.09.1987 N 1079
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО РАЗВИТИЮ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА
ГРАЖДАН, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина РСФСР, ВЦСПС от 12.04.1965 N 453

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина РСФСР от 13.03.1981 N 141
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО УВЕЛИЧЕНИЮ ПРОИЗВОДСТВА
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ В ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВАХ
ГРАЖДАН РСФСР"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина РСФСР от 29.12.1984 N 1286
"ОБ УПОРЯДОЧЕНИИ ОРГАНИЗАЦИИ КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И
ОГОРОДНИЧЕСТВА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина РСФСР от 15.05.1986 N 575
"О МЕРАХ ПО УСИЛЕНИЮ БОРЬБЫ С НЕТРУДОВЫМИ ДОХОДАМИ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Совмина РСФСР от 05.07.1989 N 216
"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО РАЗВИТИЮ ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ
ГРАЖДАН, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА, ПОДСОБНЫХ
СЕЛЬСКИХ ХОЗЯЙСТВ И ПРЕДПРИЯТИЙ, ОРГАНИЗАЦИЙ И УЧРЕЖДЕНИЙ,
РАСШИРЕНИЮ КООПЕРАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СЕЛЬСКОГО
ХОЗЯЙСТВА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 22.02.1991 N 110

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума ВС РСФСР, Совмина РСФСР от 15.03.1991
N 891-1

"О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО УСКОРЕНИЮ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ
В РСФСР"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 30.05.1991 N 300

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 26.02.1992 N 119

"ОБ ИЗМЕНЕНИИ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ РЕШЕНИЙ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РСФСР В СВЯЗИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РСФСР"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 28.01.1993 N 77

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ
СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ,
АРЕНДАТОРАМ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 30.05.1993 N 503

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА КУПЛИ - ПРОДАЖИ ГРАЖДАНАМИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 22.09.1993 N 943

"О СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНАХ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 23.12.1993 N 1362

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 17.07.1995 N 724

"О ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 27.06.1996 N 753

"О ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЕ "СВОЙ ДОМ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 27.06.1996 N 758

"О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКЕ САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ
ЛИЧНЫХ ПОДСОВНЫХ ХОЗЯЙСТВ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 29.10.1997 N 1367

"О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В АГРОПРОМЫШЛЕННОМ
КОМПЛЕКСЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

(вместе с "ПОРЯДКОМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИЕЙ И ПРИОБРЕТЕНИЯ ПЛЕМЕННОГО СКОТА НА
ОСНОВЕ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА)")

ПИСЬМО Минторга СССР, Госкомцен СССР от 27.12.1983

"ВОДОСНАБЖЕНИЕ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ. СНиП 2.04.02-84"

"ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ. СНиП 2.04.01-85"

"КАНАЛИЗАЦИЯ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ. СНиП 2.04.03-85"

"НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ.
ПРОИЗВОДСТВО И ПРИЕМКА РАБОТ. СНиП 3.05.04-85"

"УКАЗАНИЯ О РАЗРАБОТКЕ СХЕМ РАЗМЕЩЕНИЯ КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ ОБЛАСТИ
(КРАЯ, АССР)"

(утв. Госагропромом СССР 01.09.1986)

"ГАЗОСНАБЖЕНИЕ. СНиП 2.04.08-87"

"ИНСТРУКЦИЯ ПО УСТРОЙСТВУ МОЛНИЕЗАЩИТЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. РД 34.21.122-87"

"ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ. НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ. ВСН 59-88"

"ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ И СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РСН-70-88"

"ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ. СНиП 2.07.01-89"
(утв. Госстроем СССР 1989 г.)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Госкомцен СССР от 28.02.1990 N 152

"ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ. СНиП 2.04.05-91"

"ТИПОВОЙ ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ (КУПЧАЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"
(утв. Роскомземом 02.06.1993 N 1-16/770)

ПРИКАЗ Роскомзема от 18.02.1994 N 18

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ РАБОТЫ ГОСЗЕМИНСПЕКТОРОВ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ФИЗИЧЕСКИХ, ДОЛЖНОСТНЫХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА"

ПРИКАЗ Госстроя РФ от 02.03.1994 N 17-14

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ПО ВОПРОСАМ, ОТНЕСЕННЫМ К КОМПЕТЕНЦИИ ГОССТРОЯ РОССИИ"

ПРИКАЗ Минприроды РФ от 25.05.1994 N 160

"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ ОРГАНАМИ МИНПРИРОДЫ РОССИИ"

ПРИКАЗ Роскомзема от 22.09.1994 N 66

"О ПОРЯДКЕ НАЗНАЧЕНИЯ ВНЕШТАТНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ИНСПЕКТОРОВ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ЗЕМЕЛЬ"

ПРИКАЗ Минфина РФ от 26.12.1994 N 170

"О ПОЛОЖЕНИИ О БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

ПИСЬМО Роскомзема от 26.01.1995 N 3-14/166

<ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "ПАМЯТКИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ВНЕШТАТНЫМИ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ИНСПЕКТОРАМИ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ">

(вместе с ПРИКАЗОМ Роскомзема от 20.01.1995 N 4)

"ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДОПРОВОДОВ ХОЗЯЙСТВЕННО - ПИТЬЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ. САНИТАРНЫЕ ПРАВИЛА И НОРМЫ. СанПиН 2.1.4.027-95"

(утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 10.04.1995 N 7)

"ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ. НПБ 106-95"

(утв. ГУГПС МВД РФ, введены Приказом ГУГПС МВД РФ от 20.12.1995 N 39)

ПРИКАЗ Минфина РФ от 22.12.1995 N 131

"ОБ УКАЗАНИЯХ ПО ВЕДЕНИЮ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ И ПРИМЕНЕНИЮ РЕГИСТРОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ДЛЯ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА"

<ПИСЬМО> Минфина РФ от 25.10.1996 N 92

"О ВЕДЕНИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ САДОВОДЧЕСКИМИ ТОВАРИЩЕСТВАМИ"

"ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. СНиП 30-02-97"

(утв. Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 N 18-51)

"РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ, УТВЕРЖДЕНИЕ И СОСТАВ ПРОЕКТНО - ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗАСТРОЙКУ ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН. СП 11-106-97"

РЕШЕНИЕ Малого совета Мособлсовета от 09.12.1992 N 9/27

РЕШЕНИЕ Малого совета Мособлсовета от 16.12.1992 N 4/28

"О ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ГРАЖДАНАМ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Главы администрации Московской области от 04.06.1993 N 89

"О ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ РАНЕЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ГРАЖДАНАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ"

ЗАКОН Московской области от 18.10.1995 N 11/69

"О ПОРЯДКЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

Название

"КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ "О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН"

(под ред. И.А. Алтухова)

(Издательская группа ИНФРА-М-НОРМА, 1998)

Примечание к материалу

Дата опубликования

16.07.1998

Автор

АЛТУХОВ И.А.

ВЕРНИГОРА В.С.

КАЛИНИН Н.И.

ТАРЦАН Н.В.

УДАЧИН А.А.